



REPORTE DE RESULTADOS IT2025



FIBRA
SHOP

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1er TRIMESTRE 2025

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 625.04 millones de pesos, teniendo un incremento de 11.72% contra el mismo trimestre del año anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 470.64 millones de pesos con un margen a NOI de 75.30%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 83.89%. El NOI consolidado aumentó 9.35% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 453.03 millones de pesos, lo que representó un incremento de 9.36% con respecto al primer trimestre del año previo con un margen sobre los ingresos de 72.48%.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 150.46 millones de pesos; esta representa 0.2362 pesos por CBFi, e implica una rentabilidad anual del 10.86%*.
- EL FFO del trimestre fue de 156.29 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2453 pesos, lo que representa una tasa anualizada del 11.21%*.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 95.77%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 93.18%
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1570 pesos por CBFi pagadero a más tardar el 12 de mayo de 2025.

*Precio promedio por CBFi 8.75 pesos.

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

En FibraShop iniciamos el año consolidando una etapa de evolución estratégica en nuestra historia enfocándonos en nuestros Centros de Vida. El primer trimestre de 2025 refleja no solo un entorno operativo sólido, sino también avances clave en nuestra estrategia de fortalecimiento financiero y crecimiento estructurado.

Nuestros ingresos reflejaron un crecimiento de 11.7% con respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que el EBITDA reflejó un crecimiento de 9.36%, al pasar de 414.25 a 453.03 mdp.

Uno de los principales hitos de este trimestre fue la implementación de una estrategia financiera diseñada para atender el vencimiento del bono FSHOP-19U por aproximadamente 3,000 millones de pesos. Esta estrategia contempla asegurar su pago mediante un crédito bancario y, de forma paralela, evaluar las condiciones del mercado para emitir un bono vinculado a sustentabilidad por el mismo monto.

Esta operación nos permitiría mantener una posición de deuda neta constante, reafirmando nuestro compromiso con una estructura financiera sana, responsable y alineada con criterios ASG.

Al mismo tiempo, seguimos construyendo sobre bases firmes. Nuestro portafolio continúa mostrando niveles sólidos de ocupación y rentabilidad, lo que permite sostener una política de distribuciones atractiva y estable. Más allá del desempeño financiero, nos encontramos en una etapa de expansión ordenada, que ha incorporado nuevas propiedades bajo nuestro modelo de Centros de Vida, y que fortalecerá aún más nuestro posicionamiento en el sector.

Estamos transformando a Centros de Vida 4 propiedades: Cibeles, La Luciérnaga, Galerías Mall Sonora y Puerto Paraíso/Vía Paraíso. Lo anterior nos ayudará a seguir siendo líderes innovadores en el sector.

La visión de largo plazo permanece como el eje de nuestra estrategia. Agradecemos su confianza y los invitamos a seguir acompañándonos en este camino de crecimiento y generación de valor sostenible.

Salvador Cayón Ceballos
Director General



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

1. EVENTOS RELEVANTES

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

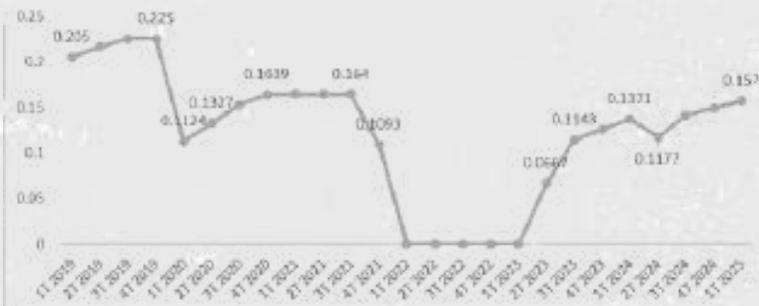


ESTRUCTURA DE LA DEUDA

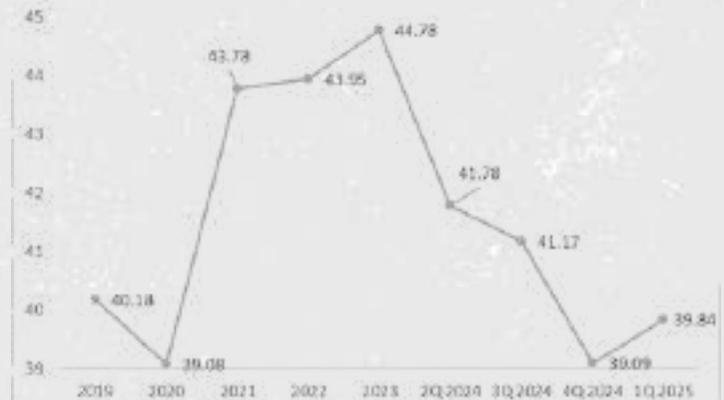
En los últimos reportes trimestrales estuvimos comunicando sobre el estatus de la estrategia del fortalecimiento del balance a través de:

- 1** La venta de activos no estratégicos para el prepago de deuda, conversión a Centros de Vida y recompra de CBFIs.
- 2** Crecimiento del portafolio con la aportación de tres propiedades y asociación de otras dos.

Dicha estrategia nos ayudó a: **i)** Fortalecer nuestros indicadores, **ii)** optimizar el portafolio de activos, **iii)** reducir el nivel de apalancamiento, **iv)** diversificar riesgos, **v)** maximizar la rentabilidad y comercialización, **vi)** aumentar el valor a nuestros tenedores, **vii)** mejorar las métricas financieras y operativas, **viii)** darle continuidad al modelo de negocios y **ix)** mejorar la calificación crediticia.



La distribución por certificado será de 0.1570 pesos, 33% más que el 2 trimestre del 2024, periodo en donde se incrementaron los certificados derivado de las aportaciones y 14% más que el mismo trimestre del año anterior.



Los niveles de apalancamiento se redujeron de 41.17 a 39.84.

	IR Intertec	Credit Rating Agency	Perspectiva	Fitch Ratings	Perspectiva
2024	AA	AA	Positiva	A+	Positiva
2023	AA	AA	Estable	A+	Estable

Ambas calificadoras mejoraron nuestra calificación pasando de perspectiva estable a positiva.

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

ESTRUCTURA DE LA DEUDA



¿Qué sigue?



Transformación a Centros de Vida

Continuar con el crecimiento de La Perla. Estamos trabajando en la transformación de Cibeles, Sonora y La Luciérnaga en Centros de Vida

Próximos financiamientos

Estamos trabajando en financiamiento a través del mercado de capitales o bancario para el vencimiento del bono FSHOP19.

Crecimiento Orgánico

Hemos delineado una estrategia comercial sólida para fortalecer la ocupación del portafolio y estabilizar las nuevas propiedades.

Levantamiento de capital

Una vez que cumplamos con los requisitos de las agencias de calificación, tenemos la intención de ingresar al mercado para impulsar el crecimiento de la empresa.

Ver siguientes páginas

Ver siguiente sección

La estructura de financiamiento de FibraShop está compuesta por un 62% de deuda bancaria y un 28% de deuda bursátil. Como parte de nuestra estrategia para fortalecer el balance general, hemos trabajado activamente en mejorar las condiciones financieras de nuestra deuda, enfocándonos en ampliar plazos, reducir tasas y diversificar nuestras fuentes de financiamiento. Estas acciones han contribuido a mantener una posición financiera sólida, alineada con nuestros objetivos de crecimiento sostenible.



En junio de este año vencerá el bono FShop 19 U.

En línea con lo anterior, desarrollamos una estrategia paralela para atender el vencimiento dicho bono, que consiste en:



Paso 1: Emisión de bono

Estamos trabajando en la emisión de un bono que, tentativamente, se emitirá en mayo de este año. Fecha tentativa de colocación en mayo.

Monto: 3,000 mdp.



Paso 2: Aseguramiento del bono

En caso de que, por las condiciones del mercado, el bono no se emita, tenemos una **toma en firme** vía una línea de crédito bancario por parte de BBVA para asegurar los recursos necesarios para el pago del bono.

Monto: 3,000 mdp.



Paso 3: Refinanciamiento de deuda

De manera paralela, estamos reestructurando el perfil de vencimientos de la deuda de los créditos sindicado y sindicado revolvingte, para ampliar el perfil de vencimientos y reducir el monto por años.

Monto: 4,250 mdp.

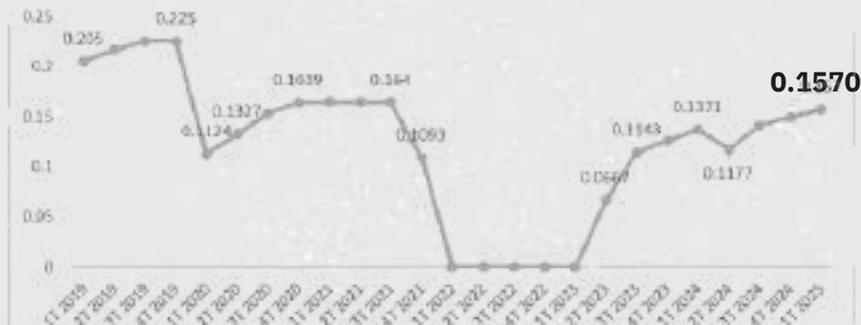


DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS



El Comité Técnico en su sesión del pasado 24 de abril de este año, acordó decretar un dividendo de 100 mdp, lo que representa 0.1570 pesos por CBFi.

	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	Variación 1T 25 VS 4T 24
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	437,500,058	0%
Dividendo	100 mdp	95 mdp	90 mdp	75 mdp	60 mdp	0%
Pesos por CBFi	0.1570	0.1491	0.1413	0.1177	0.1371	0%
Precio final del trimestre	\$8.70	\$8.79	\$7.80	\$6.14	\$6.22	-1.02%
Rendimiento Anualizado	7.22%	6.79%	7.25%	7.67%	8.82%	43PB

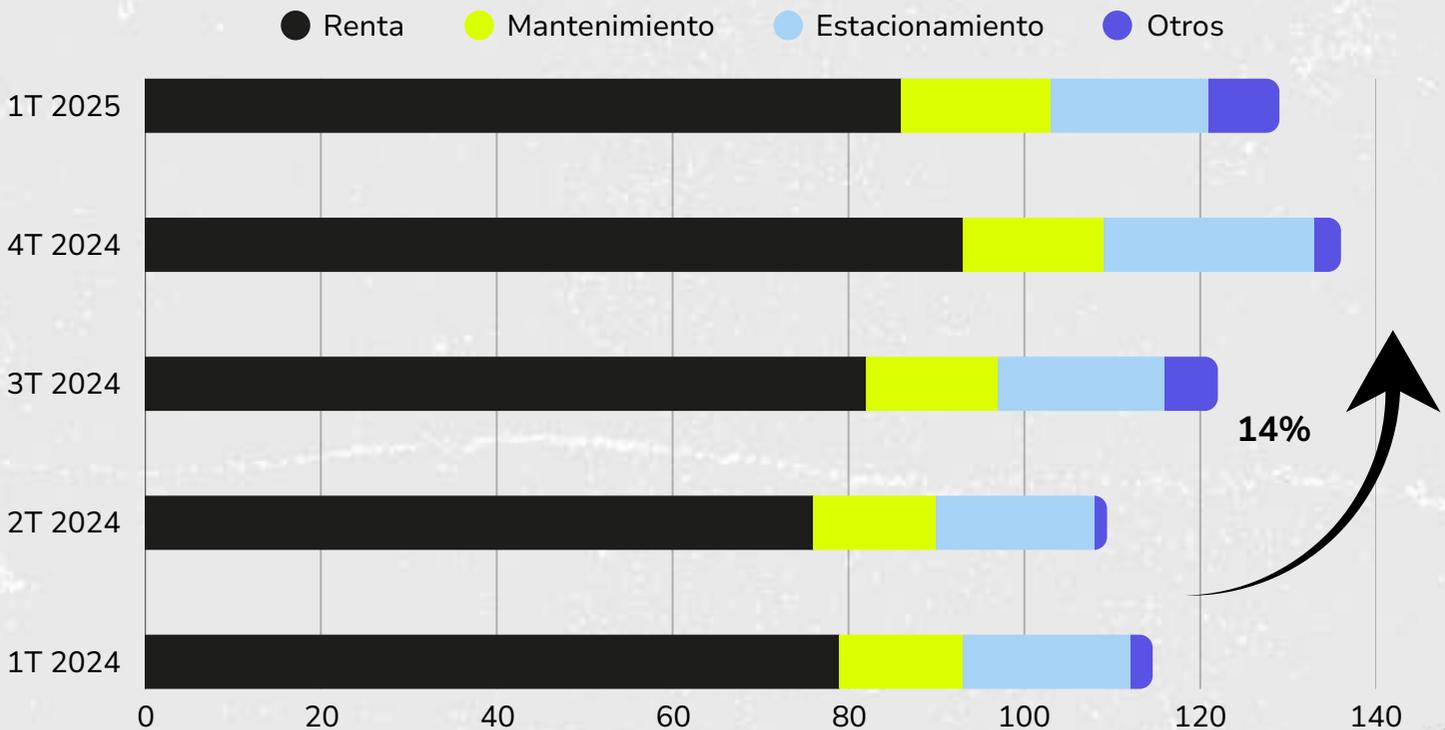


2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
Ingresos por rentas	85,963	93,275	82,443	76,434	78,851
Mantenimiento	16,777	15,594	14,871	14,316	13,753
Estacionamiento	17,668	24,444	18,541	18,373	19,096
Otros ingresos operativos	8,261	1,944	3,306	6,211	1,403
Ingresos totales	128,670	135,257	119,161	115,334	113,103
Gastos Operativos	26,326	22,515	24,474	22,393	24,659
Utilidad de operación	102,344	112,742	94,687	92,941	88,444
Costo financiero - neto	(57,569)	(62,446)	(57,439)	(59,155)	(59,544)
Resultado del periodo	44,776	50,296	37,248	33,786	28,900

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



CENTROS DE VIDA

TRANSFORMACIÓN A CENTROS DE VIDA

Estamos trabajando en la transformación a Centros de Vida de las siguientes propiedades:

PLAZA CIBELES



PLAZA LA LUCIÉRNAGA



FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

TRANSFORMACIÓN A CENTROS DE VIDA

GALERÍAS MALL SONORA



3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	%Δ 1T2025 vs 4T2024	%Δ 1T2025 vs 1T2024
Ingresos totales	625.04	646.80	626.60	591.28	559.47	-3.36%	11.72%
Gastos totales	176.45	171.28	162.20	156.57	149.81	3.02%	17.78%
Depreciación y amortización	4.44	3.04	5.60	4.95	4.59	45.75%	-3.39%
Utilidad de Operación	448.59	475.52	464.40	434.71	409.66	-5.66%	9.50%
NOI	470.64	498.93	488.17	457.04	430.41	-5.67%	9.35%
EBITDA	453.03	478.57	470.00	439.66	414.25	-5.34%	9.36%
Margen de operación	71.77%	73.52	74.11%	73.52%	73.22%	-2.38%	-1.98%
Margen NOI	75.30%	77.14%	77.91%	77.30%	76.93%	-2.39%	-2.13%
Margen EBITDA	72.48%	73.99%	75.01%	74.36%	74.04%	-2.04%	-2.11%
Utilidad neta ajustada	150.46	170.86	152.76	132.67	110.85	-11.94%	35.74%
Utilidad del periodo por CBFI	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534	-11.94%	-6.79%
CBFI con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	437.50	0.00%	45.63%
Activos totales	30,980	29,750	29,708	29,971	27,441	4.13%	12.90%
Pasivos con costo	12,343	12,345	12,231	12,523	11,863	-0.02%	4.04%
Capital	17,840	16,660	16,679	16,455	14,818	7.08%	20.39%
LTV	39.84%	39.90%	41.17%	41.78%	43.23%	-3.99%	-7.84%
P/U ratio*	9.56	9.38	9.37	6.22	6.00	1.96%	59.38%
EV/EBITDA**	9.49	9.43	9.35	8.42	8.25	0.61%	15.11%
CAP Rate Implícito***	10.65%	11.68%	11.89%	12.23%	12.05%	-1.03%	-1.40%
Capitalización del mercado	5,929	5,317	4,793	3,273	2,984	11.51%	98.69%
AMEFIBRA FFO	156.29	174.49	159.30	138.55	116.52	-10.43%	34.11%

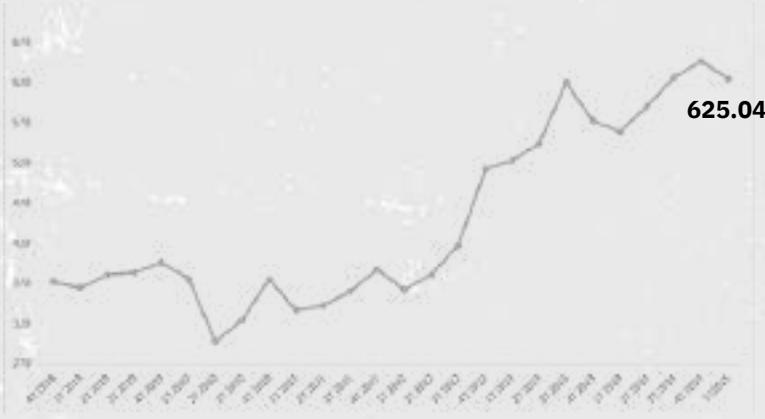
*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs s del periodo.

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

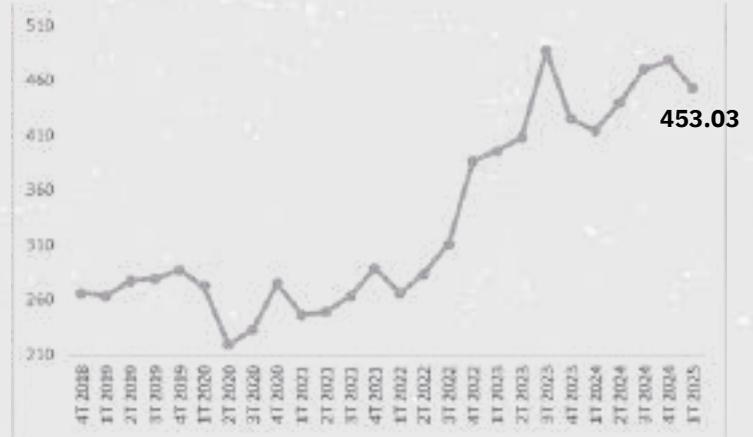
***CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS

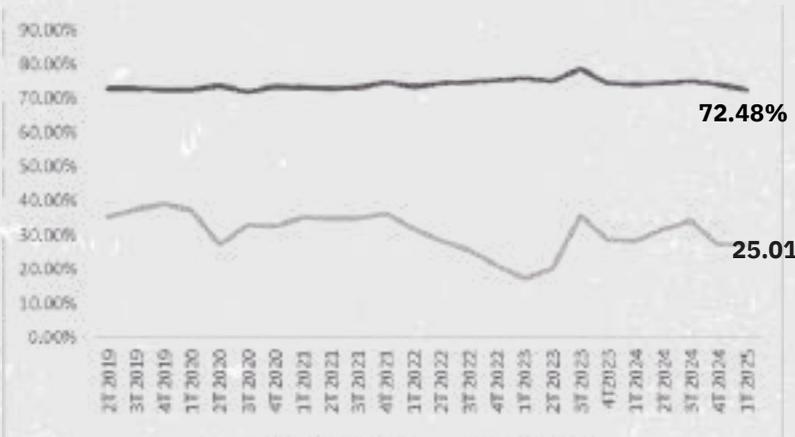
INGRESOS



EBITDA



■ MARGEN EBITDA ■ MARGEN FFO

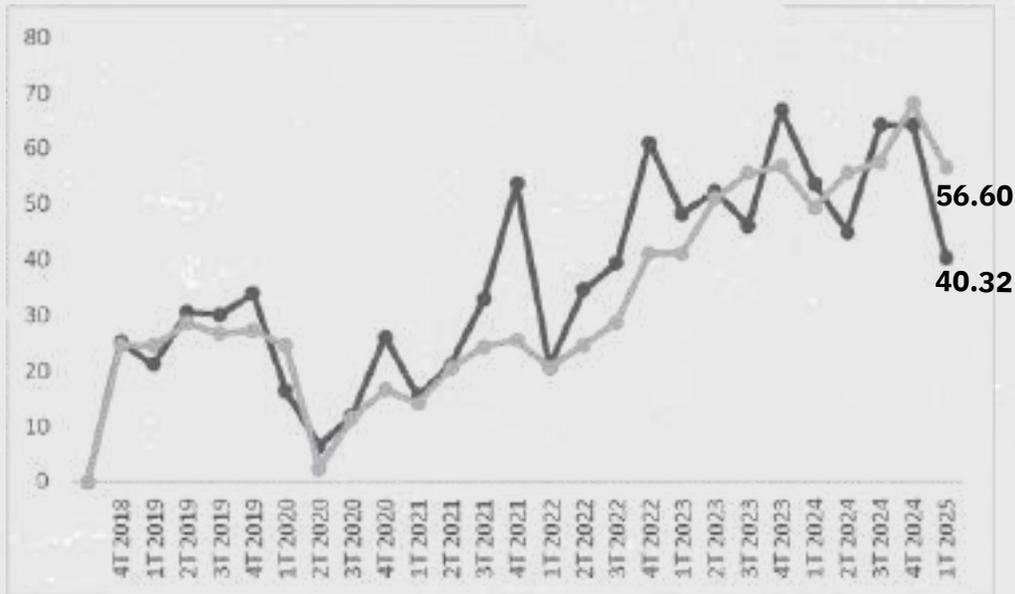


FFO AMEFIBRA

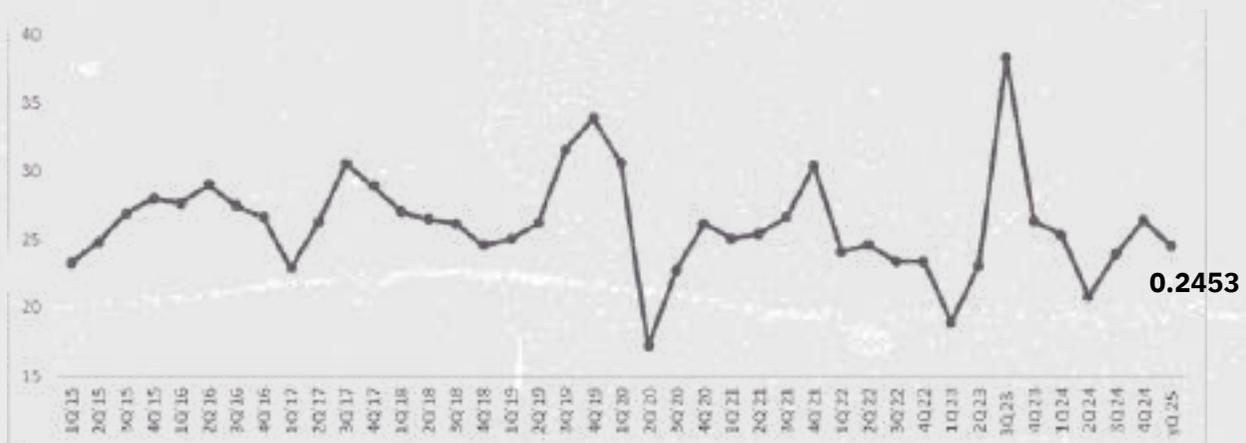


PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS

■ RENTAS VARIABLES ■ ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



CONCILIACIÓN FFO

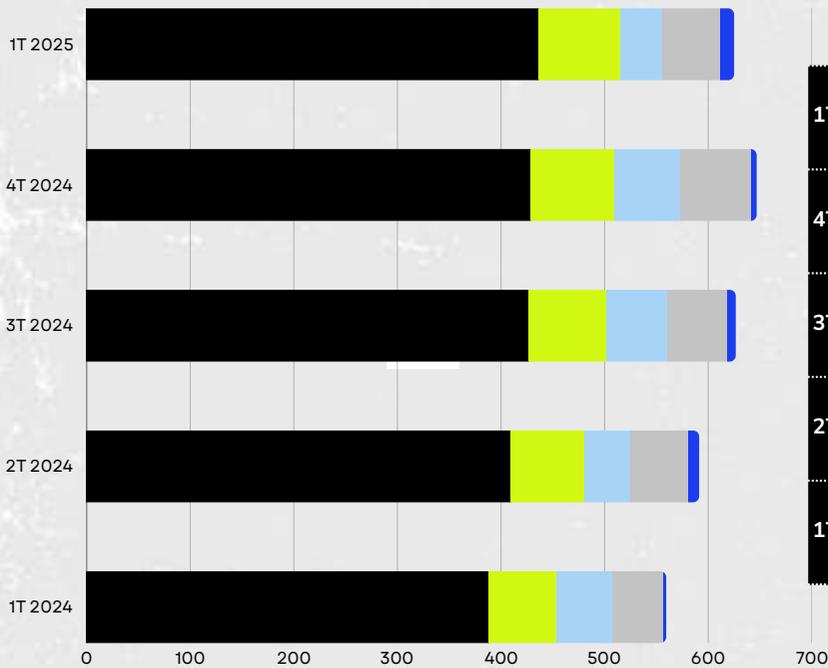
	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
Total de ingresos	625.04	646.80	626.60	591.28	559.47
Total gastos	176.45	171.28	162.20	156.57	149.81
Utilidad de operación	448.59	475.52	464.40	434.71	409.66
Resultado integral de financiamiento	(283.22)	(289.62)	(304.02)	(295.85)	(290.28)
Participación en los resultados de asociadas		1.77			
Valuación de deuda en UDIs	(29.11)	(33.68)	(42.75)	(4.14)	(48.52)
Revaluación de las propiedades de inversión		1,187.14	139.99	300	
Pérdida en venta de inmueble		(13.38)			
Provisión de impuesto a la utilidad		(2.75)			
UTILIDAD DEL PERÍODO	136.27	1,325.00	257.62	434.72	70.86
(-) Participación no controlada	14.91	14.92	7.62	6.19	8.53
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	121.35	1,310.08	250.00	428.53	62.33
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión		(1,187.14)	(139.99)	(300)	
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de discontinuar operaciones		13.38			
Depreciación de equipos	4.44	3.04	5.60	4.95	4.31
Comisiones de comercialización	0.48	0.85	0.35	0.34	0.46
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	29.11	33.68	4.14	42.75	4.14
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.91	0.60	0.60	0.60	0.90
FFO AMEFIBRA	156.29	174.49	159.30	138.55	116.52

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

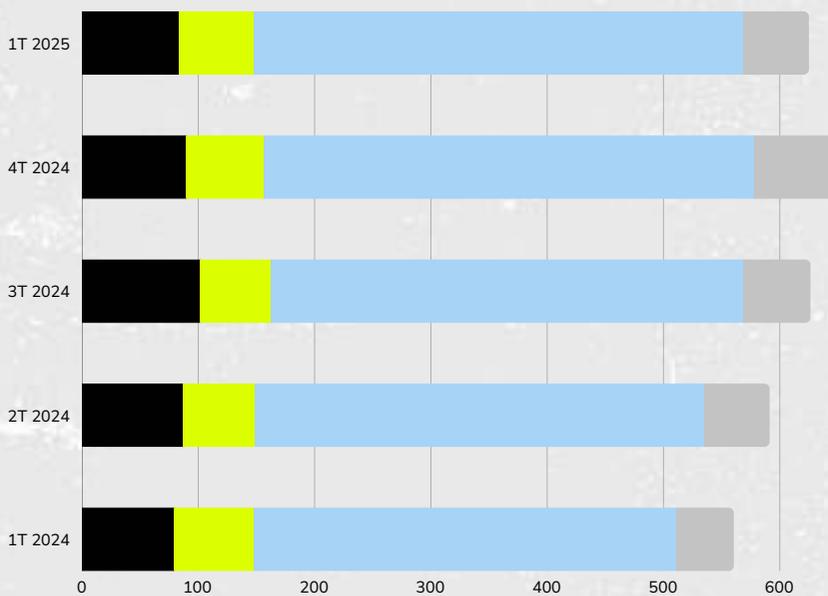


● Renta fija ● Mantenimiento ● Renta variable ● Estacionamiento ● Otros



	Renta Fija	Manteni miento	Renta variable	Estaciona miento	Otros	Total
1T 2025	436.06	79.35	40.32	56.60	12.71	625.04
4T 2024	428.72	80.67	63.91	68.08	5.42	646.80
3T 2024	422.24	74.81	64.21	57.68	7.67	626.60
2T 2024	409.89	70.50	44.98	55.65	10.26	591.28
1T 2024	388.49	65.15	53.82	49.57	2.44	559.47

● Ancla ● Sub-Ancla ● Locales ● Estacionamiento



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estaciona miento	Total
1T 2025	84.00	63.75	420.69	56.60	625.04
4T 2024	89.71	67.24	421.77	68.08	646.80
3T 2024	101.85	60.50	406.57	57.68	626.60
2T 2024	87.36	61.35	386.92	55.65	591.28
1T 2024	79.36	68.64	362.90	49.57	559.47

5. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS

El margen operativo de las plazas incluye los ingresos generados por cada propiedad y los gastos directamente relacionados al mantenimiento de los mismos; el resultado neto se determina agregando los gastos del arrendador:

	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
Total de ingresos	625.04	646.80	626.60	591.28	559.47
Gastos de operación de las plazas	100.66	93.58	81.72	82.95	82.34
Utilidad Operativa de las plazas	524.38	553.22	544.88	508.32	477.13
Margen operativo de las plazas	83.89%	85.53%	86.96%	85.97%	85.28%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	19.14	20.12	18.84	17.80	17.08
Utilidad operativa neta de las plazas	505.24	533.09	526.04	490.53	460.05
Margen operativo de las plazas	80.83%	82.42%	83.95%	82.96%	82.23%



6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U	3,026	UDIS	5.80%	
Deuda bursátil	4,626			
Sindicado Revolvente 2023	2,400	pesos	TIIE + 2.45%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022	1,850***	pesos	TIIE + 2.45%	Tapachula, Las Misiones y Cedros
NAFIN	400	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.50%	La Luciérnaga
BanBajo	183	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajo	750	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)**	1,915	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
Deuda bancaria	7,718	63%		
Total deuda	12,344	100%		

* 359,243 000 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.421934 pesos al 31 de marzo de 2025.

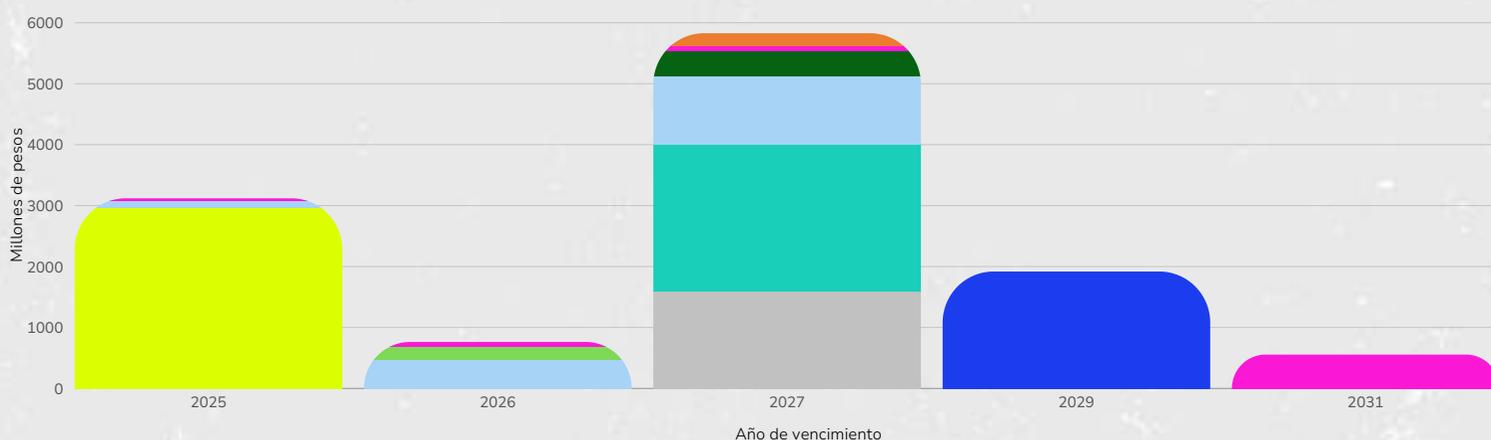
** Para este financiamiento se tiene coberturas de tasa de interés contratadas del 75% del monto.

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

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

Iniciamos en 2013 con dos bancos y hoy tenemos la confianza de 10 instituciones bancarias.

	 Sindicado revolvente	 NAFIN	 SCOTIABANK	 Bajío	 Bajío	 FSHOP 19U	 Sindicado (La Perla)	 FSHOP 17-2	 Sindicado
MXN	2,400	400 Mn	220 Mn	750	183	3,026	1,915	1,600 Mn	1,850 Mn
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	4 años	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	5 años
Expiración	Junio 2027	Julio 2027	Nov 2026	Oct 2031	Junio 2027	Junio 2025	Noviembre 2029	Julio 2027	May 2027
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



Durante este trimestre desarrollamos una estrategia paralela para atender el vencimiento del bono FSHOP-19, programado para julio de este año, por un monto de 3,000 millones de pesos. Esta estrategia contempla a) asegurar los recursos necesarios mediante un crédito bancario otorgado por BBVA, Institución de Banca Múltiple, b) paralelamente, estamos evaluando las condiciones del mercado para emitir un bono vinculado a sostenibilidad por el mismo monto, cuyos recursos serán destinados al pago de crédito que otorgará BBVA. Esta operación implicaría mantener una posición de deuda neta constante, es decir, neutra en deuda, y c) de manera paralela, estamos reestructurando el perfil de vencimientos de la deuda de los créditos sindicado y sindicado revolvente.



7. COVENANTS

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

Covenants	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 50%	39.84%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	24.91%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.52	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	39.84%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	265.94%	✓

- El cálculo del covenant del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada.
- El cálculo del covenant activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de las líneas de crédito.

8. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)[1], FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 39.84%. El límite es de 50%.

IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{i=1}^4 IVA_t + \sum_{i=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{i=1}^4 I_t + \sum_{i=1}^4 P_t + \sum_{i=1}^4 K_t + \sum_{i=1}^4 D_t}$$

AL0	Activos Líquidos	595.78
IVAt	IVA por recuperar	259.78
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,879.84
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I _t	Amortización Estimadas Intereses	1,326.44
P _t	Amortización Programadas Capital*	383.11
K _t	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
D _t	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.60

9. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFÍ'S EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO

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

INDICADORES DEL MERCADO	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
Precio de cierre final del periodo	8.70	8.79	7.80	6.14	6.22
Precio promedio del trimestre	8.75	7.85	7.00	6.17	6.24
Número de certificados promedio	662,770,574	677,498,809	684,862,926	530,470,067	477,883,423
Market Cap. Promedio (MDP)	5,800	5,317	4,793	3,274	2,984
Volumen promedio diario	100,498	30,253	44,130	293,515	45,021
Monto operado promedio diario (MDP)	0.88	0.24	0.31	1.81	0.28
NOI (MDP)	470.64	498.93	488.17	457.04	430.41
NOI por certificado	0.71	0.74	0.71	0.86	0.90
Utilidad por certificado	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	10.80%	13.67%	13.70%	13.50%	16.23%
Dividend Yield a precio de IPO	5.40%	6.13%	5.48%	4.76%	5.79%
Propiedades de Inversión (MDP)	28,648	28,618	27,228	27,003	25,061
Número de plazas	19	19	19	19	17

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	1T 2025	1T 2024
Precio promedio del periodo	8.75	6.24
CBFI's del periodo	677,498,809	477,883,423
		MDP
Capitalización del mercado	5,928.56	2,983.90
Deuda con costo	12,343.11	11,863.26
Efectivo y equivalentes	595.78	556.46
Valor de la empresa	17,675.89	14,290.70
NOI del Trimestre Anualizado	1,882.56	1,721.65
CAP Rate Implícito	10.65%	12.05%
Δ% 1T 2025 VS 1T 2024		-1.40%

10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

	CBFÍ's
Macrotítulo 8 de marzo 2024	692,210,517
(-) Certificados en tesorería	14,701,495
(=) Certificados en circulación	677,508,572
(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación	9,763
(=) Certificados en circulación BMV	677,498,809
(-) CBFIs sin derechos económicos	40,383,365
(=) CBFIs con derechos económicos	637,115,444

11. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	100,000,000	a más tardar el 12 de mayo	100,000,000	637,115,444	0.1570
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	100,000,000	a más tardar el 12 de mayo	100,000,000	637,115,444	0.1570

2. Resultado Fiscal NO distribuido de ejercicios anteriores

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por el Resultado Fiscal mayor al monto distribuido*	N/A	N/A	N/A	N/A
Resultado Fiscal No Distribuido de ejercicios anteriores, que se distribuye en este**	N/A	N/A	N/A	N/A

*El ISR que corresponde al Resultado Fiscal mayor al importe distribuido hasta el 15 de marzo del ejercicio siguiente (resultado fiscal no distribuido), deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a esa fecha. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFIs cuando se distribuya dicho resultado fiscal, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicho resultado fiscal.

**No existe obligación de distribuir el importe del Resultado Fiscal no distribuido.

3. Enajenación de inmuebles antes de haber transcurrido el plazo de 4 años

Concepto	Monto total	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por la ganancia en enajenación de inmuebles*	N/A	N/A
Ganancia en enajenación de inmuebles antes de 4 años**	N/A	N/A

*El ISR por la ganancia en la venta del (los) inmuebles, deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFIs cuando se distribuya dicha ganancia, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicha ganancia.

**No existe obligación de distribuir la ganancia.

12. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

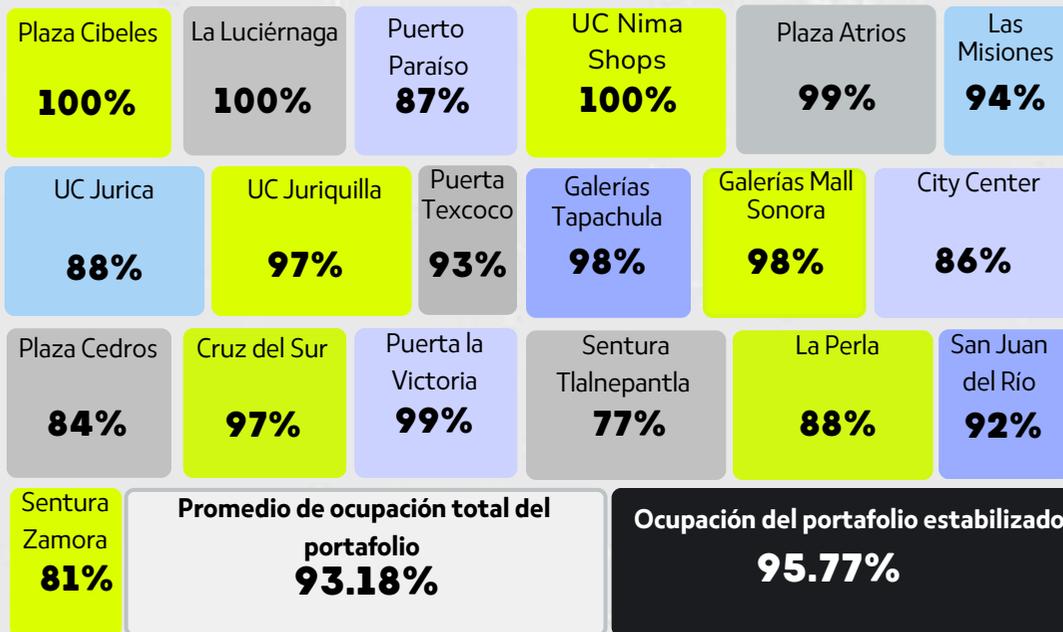


PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mdp)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	79,899		79,899	1,291	3,150	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,114	9,000	29,114	297	510	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	48,304	4,902	53,206	1,502	2,715	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,728	2,700	14,428	295	310	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	360	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	63,502		63,502	939	1,670	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,865		3,865	116	245	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,243		51,243	384	1,350	Cuautla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,224		32,224	532	1,002	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,624		60,624	649	2,350	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,816	18,607	56,423	843	1,900	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,425		30,425	431	690	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,241		20,241	387	247	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,335	32,432	44,767	542	570	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,525		59,525	2,857	2,865	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	32,698		32,698	1,032	1,149	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	86,600	26,974	113,574	5,243	6,300	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,213	11,306	28,519	500	535	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,621	8,951	29,572	520**	730	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio y Coinversiones		698,621	114,872	813,493	18,679	28,648	

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

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 93.18%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 95.77%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



% Histórico del promedio de ocupación del portafolio



14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

FibraShop tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

Los principales ingresos por giro de negocio son:

- Moda y calzado
- Alimentos
- Entretenimiento

Representando un 51.3%.

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

Área Rentable por Giro de Negocios

Giro	%
Tienda Departamental	18.2%
Moda y Calzado	16.8%
Entretenimiento	16.2%
Supermercado	14.3%
Alimentos	11.0%
Hogar y Decoración	7.6%
Deportes	5.7%
Servicios	2.5%
Servicios Financieros	2.5%
Salud y Belleza	1.8%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.8%
Total	100.0%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	31.0%
Alimentos	15.8%
Entretenimiento	10.3%
Tienda Departamental	9.0%
Hogar y Decoración	8.8%
Deportes	6.4%
Supermercado	5.3%
Servicios Financieros	3.4%
Servicios	3.0%
Salud y Belleza	3.0%
Otros	2.6%
Autos y Motocicletas	0.9%
Papelería	0.5%
Total	100.0%



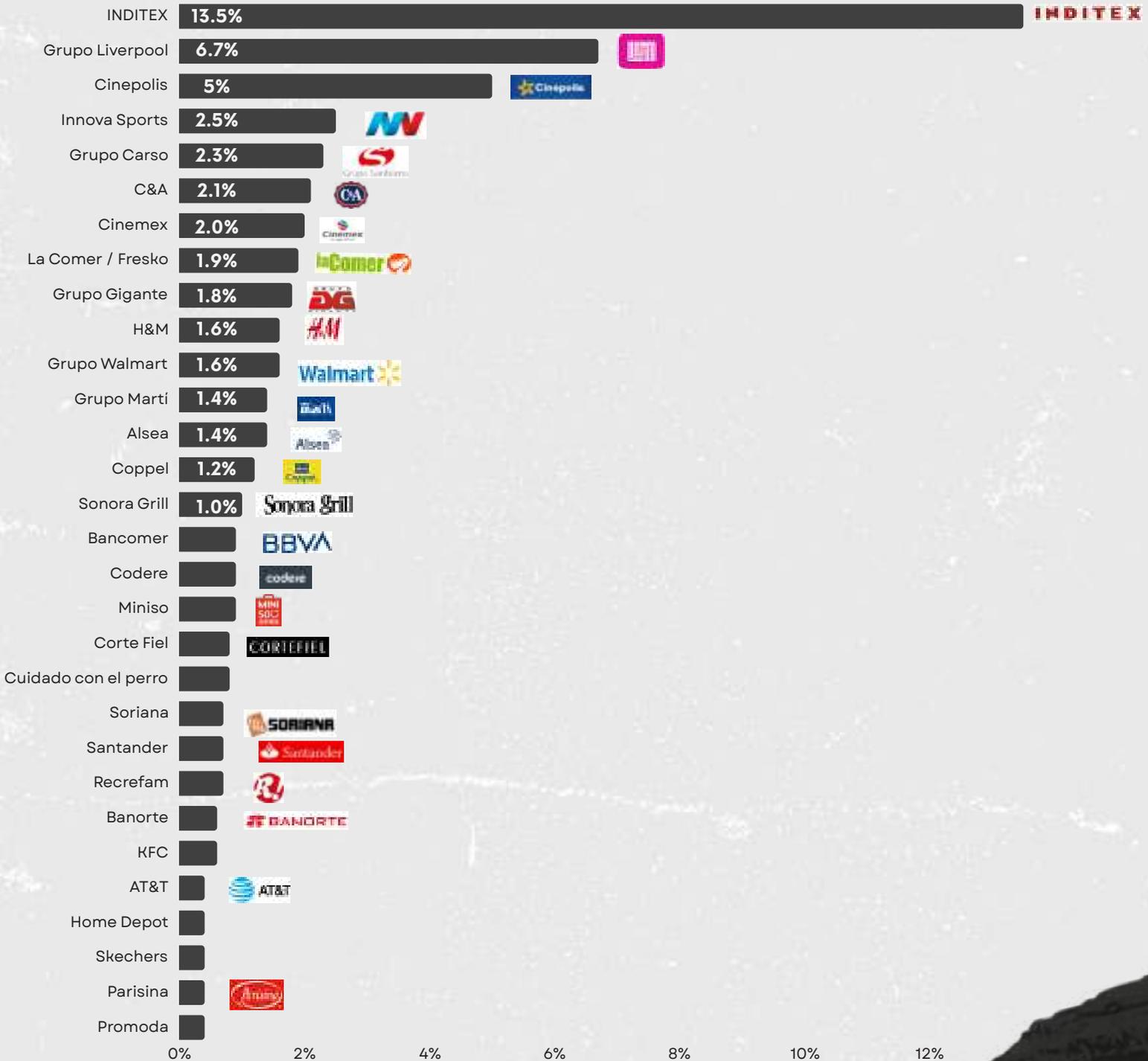
TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 67% del área bruta rentable y 56% de los ingresos totales al 31 de marzo del 2025, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:



Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 6% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 30% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

Al cierre del trimestre, FibraShop cuenta con un total de 2,078 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 3% a Sub-Anclas y el 95% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	2026	2027	2028	2029+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	18%	11%	2%	69%	234
La Luciérnaga	36%	16%	7%	41%	90
Puerto Paraíso	42%	18%	5%	35%	154
UC Jurica	31%	23%	24%	22%	36
UC Juriquilla	26%	53%	13%	8%	40
Puerta Texcoco	12%	37%	45%	5%	113
UC Nima Shops	21%	23%	0%	56%	27
Los Atrios	5%	70%	5%	21%	122
Galerías Mall Sonora	56%	20%	13%	11%	182
Galerías Tapachula	16%	8%	48%	28%	117
Las Misiones	32%	10%	10%	48%	169
City Center Bosque Esmeralda	26%	13%	17%	44%	60
Plaza Cedros	11%	75%	0%	14%	28
Cruz del Sur	5%	3%	2%	91%	117
Puerta La Victoria	17%	49%	22%	22%	139
Sentura Tlalnepantla	4%	22%	45%	29%	42
La Perla	30%	28%	2%	40%	240
Sentura Zamora	12%	60%	12%	16%	58
Vía Paraíso	12%	7%	4%	76%	25
San Juan del Río	13%	25%	17%	45%	85
Total General	21%	29%	14%	38%	2,078

15. INFORMACIÓN ADICIONAL



De acuerdo la Circular Única de Emisoras (CUE) en base al artículo 33 fracción II- Información Trimestral, se manda a la Bolsa Mexicana de Valores en los formatos electrónicos correspondientes información financiera y contable adicional conteniendo la actualización de la información anual, y se puede consultar en www.bmv.com.mx

16. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

COBERTURA DE ANALISTAS

A la fecha FibraShop tiene conocimiento de que las siguientes instituciones y analistas han emitido opiniones y/o análisis sobre el comportamiento de la emisora. Esto no excluye que pudiera existir alguna otra institución y/o analista que emita opiniones sobre FibraShop.

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
BBVA	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Felipe Barragán	Felipe.Barragan@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861

CONTACTO CON INVERSIONISTAS



Salvador Cayón Ceballos
CEO

Gabriel Ramírez Fernández
CFO

gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán

Controller & IRO

investor@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández

ESG & Investor Relations

mhernandez@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2025, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Martes, 29 de abril de 2025.

Hora: 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

- Salvador Cayón Ceballos Ceballos
- Gabriel Ramírez Fernández
- Irvin García Millán
- Mary Carmen Hernández Gómez

Liga para unirse a la reunión:

<https://us06web.zoom.us/j/8067675635?>

[pwd=3YQ1C6jmWsPAnegP1Q8dYyWSz1Olax.1&omn=84811038196](https://us06web.zoom.us/j/8067675635?pwd=3YQ1C6jmWsPAnegP1Q8dYyWSz1Olax.1&omn=84811038196)

Meeting ID: 806 767 5635

Passcode: 1HhUDU

ACERCA DE FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual en su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable.

FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. FibraShop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por FibraShop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este comunicado puede incluir declaraciones a futuro. Dichas declaraciones no están basadas en hechos históricos sino en la visión actual de la administración. Se advierte al lector que dichas declaraciones o estimaciones implican riesgos e incertidumbre que pueden cambiar en función de diversos factores que no se encuentran bajo control de la compañía.

INFORMACIÓN FINANCIERA

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 marzo de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	1T 2025	1T 2024
Ingresos por rentas	532,987	491,748
Otros ingresos operativos	92,058	67,723
Total de ingresos	625,045	559,471
Gasto de operación:		
Gastos operativos	150,435	125,210
Seguros	3,970	3,846
Honorarios del asesor	20,123	18,963
Honorarios profesionales	1,922	1,791
Total de gastos de operación	176,450	149,810
Utilidad de Operación	448,595	409,661
Costo de financiamiento:		
Ingreso por intereses	9,771	8,835
Gasto por intereses	292,989	299,113
Costo de financiamiento, neto	(283,218)	(290,278)
Valuación de deuda en UDIs	(29,108)	(48,518)
Utilidad consolidada	136,269	70,865
Resultado neto consolidado atribuible a:		
Participación controlada	121,355	62,327
Participación no controlada	14,914	8,538
Utilidad neta consolidada	136,269	70,865

INFORMACIÓN FINANCIERA

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	Auditado
	31/03/2025	31/12/2024
Activo		
<i>Activo circulante</i>		
Electivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	585,778	613,235
Cuentas por cobrar	400,961	454,261
Impuestos por recuperar	265,077	295,159
Pagos anticipados	63,286	25,570
Otras cuentas por cobrar	423,604	471,011
Total de activo circulante	1,748,686	1,859,236
<i>Activo no circulante</i>		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	28,948,564	28,947,945
Inversiones en proceso	255,437	158,743
Otros activos	16,894	17,849
Inversión en asociadas	10,906	10,906
Total de activo no circulante	29,231,801	29,135,443
Total del activo	30,980,487	30,994,679
Pasivo y capital contable		
<i>Pasivo circulante</i>		
Proveedores	44,762	60,162
Partes relacionadas	23,906	25,098
Pasivos acumulados	468,829	511,650
Anticipos de clientes	17,935	6,645
Deuda Bursátil	3,024,242	2,963,855
Crédito Bancario	351,111	238,101
Instrumentos financieros derivados de cobertura	11,630	1,583
Total del pasivo circulante	3,942,415	3,837,184
<i>Pasivo no circulante</i>		
Depósitos de arrendatarios	209,063	211,660
Pasivos laborales	17,727	16,576
Impuesto sobre la renta diferido	72,937	72,937
Créditos Bancarios	7,301,344	7,439,206
Deuda bursátil de largo plazo	1,596,927	1,596,584
Total del pasivo no circulante	9,198,018	9,336,963
Total del pasivo	13,140,433	13,174,147
Capital contable		
Contribuciones netas	5,811,761	5,906,761
Resultados acumulados	10,041,444	8,895,410
Utilidad neta del periodo	121,355	1,747,907
Capital Contable correspondiente a la Controladora	16,574,560	16,550,078
Participación no controlada	1,265,494	1,270,454
Total Capital Contable	17,840,054	17,820,532
Total del pasivo y capital contable	30,980,487	30,994,679

INFORMACIÓN FINANCIERA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los periodos comprendidos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Participación No controlada	Total
Saldos al 01 de enero de 2024	4,889,261	8,845,482	1,067,299	14,802,042
Distribuciones a tenedores	(280,000)			(280,000)
Aportación al Patrimonio	1,297,500			1,297,500
Aumento por cambios en la participación en subsidiarias		74,187		74,187
Utilidad del ejercicio		1,747,907	30,232	1,778,139
Otras partidas integrales		(16,987)	(1,279)	(18,266)
Ganancia actuarial		109		109
Capital Contable correspondiente a la Controladora	5,906,761	10,650,788	1,096,232	17,653,601
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			166,731	166,731
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5,906,761	10,650,788	1,262,963	17,820,532
Distribuciones a tenedores	(95,000)			(95,000)
Utilidad del ejercicio		121,355	14,914	136,269
Otras partidas integrales		(9,344)	(704)	(10,048)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	5,811,761	10,762,799	1,277,193	17,851,753
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(11,699)	(11,699)
Saldos al 31 de marzo de 2025	5,811,761	10,762,799	1,265,494	17,840,054

INFORMACIÓN FINANCIERA

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos) (No auditado)		
	No Auditado	No Auditado
	Marzo 2025	Marzo 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	136,269	70,605
Ajustes por:		
Intereses a favor	(9,463)	(8,693)
Beneficios a los empleados	1,150	845
Depreciación y amortización	4,917	5,170
Amortización de costo financiero	7,988	7,457
Valuación deuda en UDIS	29,108	48,518
Intereses a cargo	284,346	290,574
	454,315	414,736
Cuentas por cobrar	63,299	6,470
Partes relacionadas	(1,182)	(656)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	77,489	37,457
Pagos anticipados	(38,177)	(13,597)
Proveedores	(15,400)	(8,544)
Pasivos acumulados	(54,520)	24,860
Anticipos de clientes	11,290	9,142
Depositos en garantía de arrendatarios	(2,577)	7,427
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	484,527	477,315
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	9,460	8,690
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(100,794)	(51,212)
Flujos de efectivo netos generados (utilizados) en actividades de inversión:	(91,331)	(42,519)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(284,346)	(290,574)
Créditos bancarios- Depositiones realizadas	-	90,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(31,004)	(38,225)
Comisión por estructura crédito	(303)	(1,346)
Distribución a tenedores	(95,000)	(55,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(410,653)	(305,145)
(Decremento) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(17,457)	129,651
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	613,236	426,804
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	595,778	556,455

CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025
(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

FibraShop (“FSHOP”) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces constituido mediante el contrato de Fideicomiso F/00854 de fecha 21 de junio de 2013, que celebran por una parte Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio en Avenida Prolongación Pase de la Reforma 1196, Piso 16, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFi de 17.50 pesos.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FibraShop y a sus entidades controladas, en adelante FSHOP.

FSHOP ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera más precisa las actividades comerciales de FSHOP.

La Administración de FSHOP considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Las Notas explicativas se incluyen para revelar los eventos y las transacciones significativas para entender el desempeño de FSHOP. Los estados condensados consolidados trimestrales que se presentan no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales.

El 24 de abril de 2025, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2025.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y criterios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y gestiones de la Administración así como de otros factores, incluidas expectativas razonables sobre eventos futuros. La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son razonables. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y por lo tanto, es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año financiero sean diferentes de nuestros supuestos y estimaciones, que podría dar lugar a un ajuste a los importes previamente reportados de activos y pasivos.

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, la Administración adoptó las políticas contables que se describen en las presentes notas, las cuales serán aplicadas de manera consistente hacia adelante, salvo que existan cambios importantes en las condiciones económicas o en las actividades de FSHOP que justifiquen un cambio en alguna de ellas. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

(c) Información comparativa

La NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del período y acumulado) del año financiero anterior.

(d) Estacionalidad de Operaciones

Existen fluctuaciones estacionales para las operaciones de FibraShop dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento en períodos tales como vacaciones de verano, época decembrina, principalmente.

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al primer trimestre de 2025. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se identifican según informes internos sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño.

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará Fashion Mall, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados Power Center y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas Community Center.

La información sobre activos de inversión y segmentos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por ventas se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos de ventas para cada fuente de ingresos por ventas principal de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de ventas en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en forma lineal durante el período de cada arrendamiento.

Se pueden ofrecer incentivos a los arrendatarios para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, rentas escalonadas y variables, entre otros.

Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

Otros ingresos

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento, así como cualquier otro ingreso extraordinario que se llegue a presentar en el curso de las operaciones de FSHOP.

Participación en Asociadas

La Norma Internacional de Contabilidad 28 (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

1. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	Marzo 2025	Dic 2024
Efectivo en cuentas bancarias	171,109	233,223
Fondo de reserva para servicio de deuda	260,301	284,019
Inversiones en valores	164,368	95,993
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	595,778	613,235

2. CUENTAS POR COBRAR

	Marzo 2025	Dic 2024
Cientes	429,788	483,088
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(28,827)
Total de Cuentas por cobrar	400,961	454,261

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Marzo 2025	Dic 2024
IVA por recuperar	259,783	289,865
Otros Impuestos por recuperar	5,294	5,294
Total de Impuestos a favor	265,077	295,159
Otras cuentas por cobrar*	423,604	471,011

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

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Marzo 2025	Dic 2024
Propiedades de inversión	28,833,394	28,833,394
Mobiliario y equipo netos	115,170	114,551
Total	28,948,564	28,947,945

5. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura y cubre hasta 1,438.94 millones de pesos del crédito sindicado de La Perla, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 31 de marzo de 2025, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

Institución Financiera	Fecha de vencimiento	Valor Razonable marzo 2025	Valor Razonable diciembre 2024
BBVA	28/11/2025	(11,360)	(1,583)

6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	1T 2025	1T 2024
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	20,123	18,963

Los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 se integran como sigue:

	Marzo 2025	Dic 2024
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	23,906	25,098

7. PASIVOS ACUMULADOS

	Marzo 2025	Dic 2024
Intereses devengados pendientes de pago	81,013	89,775
Otros pasivos acumulados	213,227	247,286
Impuesto sobre traslado de dominio	174,589	174,589
Tota pasivos acumulados	468,829	511,650

8. CAPITAL CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2025, el capital se integra por 677,498,809 CBFIs en circulación.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al primer trimestre de 2025.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	436,799	77,121	19,789,500	413,148	352
Power Center	167,934	38,633	7,943,500	304,640	184
Community Center	20,312	4,052	915,000	26,034	260
Totales	625,045	119,806	28,648,000	743,822	796

10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

Utilidad					
CONCEPTO	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	437,500,058
Utilidad integral del periodo (miles)	150.46	170.86	152.76	132.66	110.85
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFÍ's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 95,000 miles de pesos (0.1491 por CBFÍ), correspondiente al cuarto trimestre de 2024.

12. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

A la fecha del balance no se tienen compromisos y pasivos contingentes adicionales por revelar.

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con FSHOP más importantes:

Grupo Cayón y Grupo FREL fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FibraShop conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FibraShop. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FibraShop cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

No hay eventos subsecuentes que revelar a la fecha del reporte.