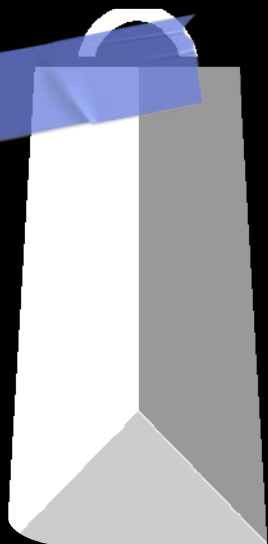
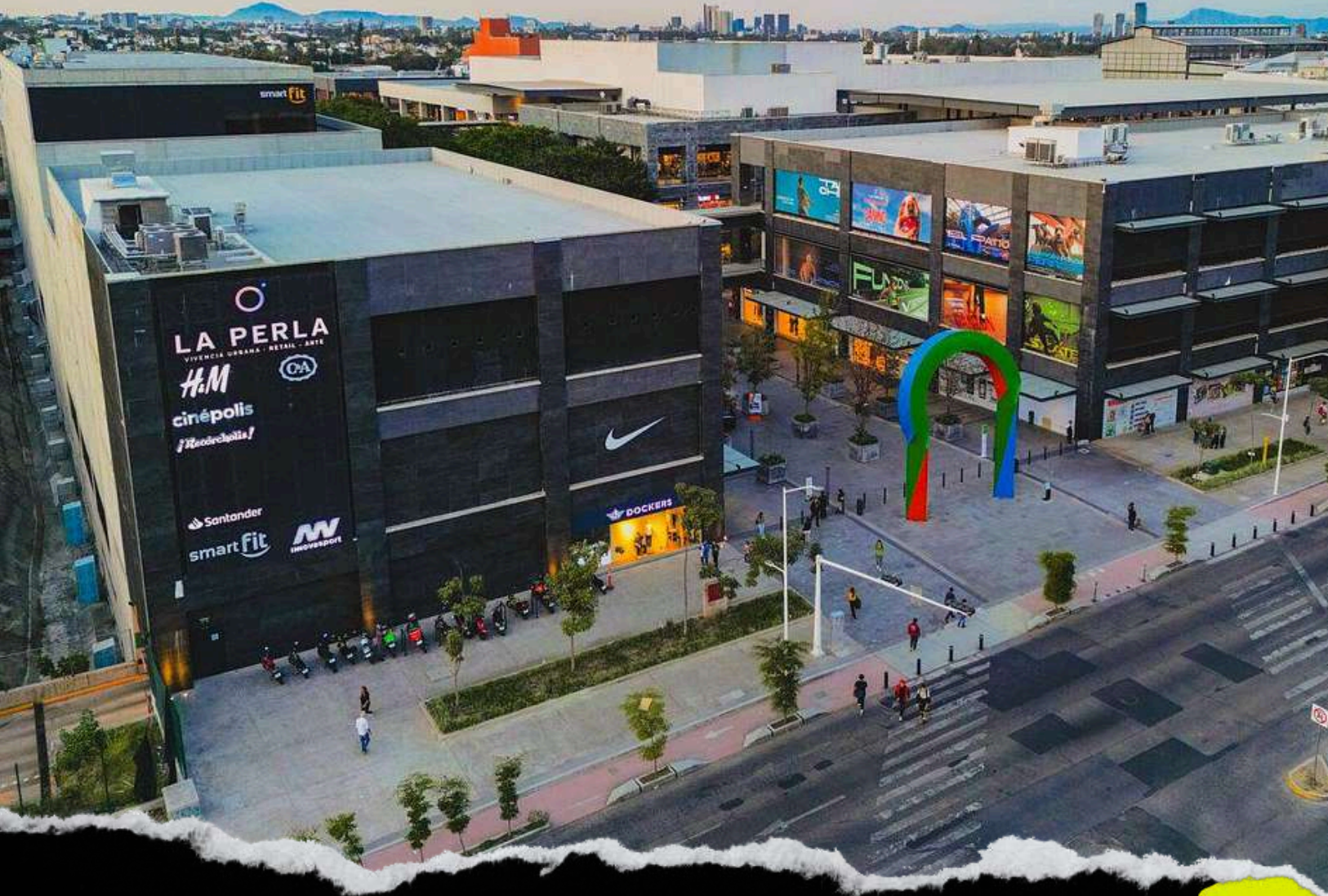


REPORTE DE RESULTADOS 3T2025



FIBRA SHOP



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 3er TRIMESTRE 2025

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de **656.32** millones de pesos, teniendo un **4.74%** con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 496.24 millones de pesos con un margen a NOI de 75.61%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 83.46% El NOI consolidado aumentó 1.65% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 477.71 millones de pesos, lo que representó un incremento de 1.64% con respecto al tercer trimestre del año previo, con un margen sobre los ingresos de 72.79%.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 164.4 millones de pesos. Esta representa 0.258 pesos por CBFi e implica una rentabilidad anual del 12.02%.
- EL FFO del trimestre fue de 170.14 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.267 pesos, lo que representa una tasa anualizada del 12.22%*.
- La tasa de ocupación promedio del portafolio estabilizado cerró en 96.50%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 94.13%.
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1727 pesos por CBFi pagadero a más tardar el 10 de noviembre de 2025.
- El pasado 23 de septiembre, publicamos el Informe Anual de Sustentabilidad 2024, reafirmando el compromiso de FibraShop con la transparencia, la eficiencia energética y la gestión responsable en sus operaciones.
- En este reporte, por primera vez, presentamos un análisis económico de los Estados en los que FibraShop tiene presencia. El entorno económico de 2025 se caracteriza por una estabilidad macroeconómica, un control de la inflación y un dinamismo destacado en las regiones donde operamos, impulsado principalmente por el consumo interno. Estos factores refuerzan nuestra estrategia de crecimiento sostenible, respaldada por un portafolio diversificado y con altos niveles de formalidad laboral.
- Por último, FibraShop ha concluido satisfactoriamente los trámites administrativos correspondientes para actualizar la información del macrotítulo en el Registro Nacional de Valores, reflejando oficialmente la sustitución del fiduciario.

*Precio promedio por CBFi 8.74 pesos.

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

En este reporte trimestral, por primera vez, hemos incluido una sección de análisis del entorno económico nacional, el cual se ha caracterizado por estabilidad y un crecimiento moderado, impulsado por la relocalización de cadenas productivas y el fortalecimiento del consumo interno. Estos factores **han favorecido particularmente a las regiones donde opera FibraShop, que destacan por su dinamismo comercial y alta formalidad laboral.** Gracias a ello, nuestro portafolio continúa consolidándose como uno de los más sólidos y diversificados del sector, reflejando una estrategia prudente y sostenible orientada a generar valor a largo plazo para nuestros inversionistas.

Durante el trimestre reforzamos nuestro compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor responsable. Publicamos el **Informe Anual de Sostenibilidad 2024**, en el que presentamos avances significativos en eficiencia energética, financiamiento sostenible y responsabilidad social.

Además, recibimos el reconocimiento **Santander Sostenible 2025** por el crédito etiquetado en el que el banco fungió como aliado estratégico de FibraShop. Estos logros reflejan el esfuerzo colectivo de nuestro equipo por consolidar a FibraShop como una empresa comprometida con el desarrollo ambiental, social y económico de México.

En materia financiera, los resultados del trimestre reflejan la estabilidad operativa y la eficiencia en la gestión del portafolio:

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 656.32 millones de pesos, lo que representa un incremento del 4.74% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El NOI consolidado alcanzó 496.24 millones de pesos, con un margen NOI de 75.61%, mientras que a nivel propiedad el margen operativo fue de 83.46%, mostrando un incremento anual de 1.65%.
- El EBITDA consolidado fue de 477.71 millones de pesos, con un crecimiento de 1.64% respecto al tercer trimestre de 2024 y un margen sobre ingresos del 72.79%.

En reconocimiento al desempeño operativo y financiero del trimestre, el Comité Técnico aprobó decretar un dividendo de 0.1727 pesos por CBF, pagadero a más tardar el 10 de noviembre de 2025.

Con estos resultados, reafirmamos nuestra visión de largo plazo y nuestro propósito de seguir construyendo un portafolio sólido, eficiente y sostenible, que contribuya al desarrollo económico de México y genere valor constante para nuestros inversionistas.

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

SUSTITUCIÓN Y DESIGNACIÓN DE NUEVO FIDUCIARIO



En seguimiento al compromiso de FibraShop con la transparencia, el fortalecimiento del gobierno corporativo y la protección del patrimonio del Fideicomiso, durante el segundo y tercer trimestre de 2025 se llevaron a cabo **eventos clave** relacionados con la figura del fiduciario:

1. **Remoción de CIBanco como fiduciario (01 de julio de 2025).**
2. **Designación de Banco Actinver como nuevo fiduciario (03 de julio de 2025).**
3. **La firma del convenio de sustitución fiduciaria con Actinver (21 de julio de 2025).**
4. **Modificación del macrotítulo ante el Registro Nacional de Valores (13 de octubre de 2025).**

Respecto al último punto, se confirma que FibraShop ha concluido satisfactoriamente los trámites administrativos correspondientes para actualizar la información del macrotítulo en el Registro Nacional de Valores, reflejando oficialmente la sustitución del fiduciario.

Esta modificación garantiza que la figura fiduciaria actual (Banco Actinver) quede debidamente reconocida por las autoridades regulatorias, asegurando la continuidad jurídica y operativa del Fideicomiso conforme a las disposiciones aplicables.



FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Recientemente, se anunció el plan de refinanciamiento de FibraShop, el cual tuvo como objetivo fortalecer la estructura de deuda, optimizar el perfil de vencimientos y mantener una posición financiera sólida y flexible.

El plan consistió, por un lado, en la emisión de un bono por 700 millones de pesos, con vencimiento a cinco años y, por otro lado, en la contratación de un crédito sindicado por **6,600** millones de pesos, dividido en dos tramos: un crédito revolvente de **1,600** millones de pesos y un crédito simple de **5,000** millones de pesos.

Con estas operaciones, FibraShop logró extender vencimientos significativos al año 2027, lo que permitirá enfocar los esfuerzos en los próximos años en seguir fortaleciendo su posición financiera y operativa.



FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Considerando la nueva estructura de deuda, el nivel de apalancamiento se mantiene por debajo del 40%, situándose incluso en niveles más sólidos que los observados en 2019 (pre-pandemia).

Como resultado, se alcanzaron tres objetivos clave:



- i) extender el perfil de vencimientos,
- ii) eliminar la concentración de vencimientos en fechas específicas, y
- iii) mejorar las condiciones financieras en términos de tasas, garantías y flexibilidad.

En este contexto, **Banco Scotiabank** propuso ampliar el monto del crédito revolvente de 220 millones a **280 millones de pesos**, por un plazo adicional de tres años, reafirmando su confianza en la solidez y desempeño financiero de FibraShop.

Por su parte, **Banco Mifel** otorgó un crédito simple por **100 millones de pesos** a un plazo de 10 años, recursos que se destinaron a apoyar la operación y fortalecer la liquidez del Fideicomiso, consolidando así la relación de largo plazo con la institución.

Estas acciones reflejan el compromiso de FibraShop con una gestión financiera prudente, eficiente y alineada con las mejores prácticas del mercado, reforzando su capacidad para continuar creciendo de manera sostenible.

Cabe destacar que con estos financiamientos seguimos en cumplimiento de los covenants, manteniendo indicadores de apalancamiento y cobertura dentro de los parámetros más sólidos del sector, lo que refleja la disciplina financiera y la confianza que el mercado mantiene en FibraShop.

SIGUIENTES PASOS

Estamos considerando llevar a cabo la re-apertura del bono FSHOP 25 U por un monto aproximado de 1,200 mdp con la finalidad de pagar la línea de crédito revolvente, reforzando la estructura financiera de FibraShop y consolidando la confianza de los inversionistas institucionales en la solidez y desempeño del portafolio. Con lo anterior:

- 1 Fortalecemos la estructura de deuda:**
Disminuimos el saldo de la deuda, reducimos concentración de vencimientos y extendemos la curva de vencimientos, mejorando el perfil financiero de FibraShop.
- 2 Mantenemos flexibilidad financiera:**
Liberamos la línea de crédito revolvente disponible y no dispuesta por un monto de 1,200 mdp, lo que garantiza capacidad de respuesta ante nuevas oportunidades o necesidades operativas.
- 3 Vencimiento de bono FSHOP 17-2:**
Reducimos el riesgo de financiamiento sobre todo de la deuda bursátil para el bono FSHOP 17-2.(1,600 mdp).
- 4 Diversificamos fuentes de fondeo:**
Combinamos financiamiento bancario y bursátil, disminuyendo riesgos de concentración y fortaleciendo la relación con inversionistas institucionales.
- 5 Liberamos reservas y fortalecemos el flujo operativo:**
La transacción permite optimizar la liquidez, generando mayor flexibilidad para atender compromisos, pagar deuda y/o seguir creciendo.

Análisis Económico por Estado



Desarrollamos un **análisis económico** centrado en los **11 estados en los que FibraShop opera**, con el objetivo de identificar las condiciones macroeconómicas, los patrones de consumo y las oportunidades regionales que influyen en el desempeño operativo de nuestros centros comerciales.

PANORAMA GENERAL 2025

Durante 2025, la economía mexicana presenta un crecimiento moderado, impulsado por la relocalización de cadenas productivas (nearshoring), la expansión del consumo interno y el mercado laboral. El **PIB nacional** se expande cercano al **1%** anual, con mayor dinamismo en el norte y el Bajío. Para septiembre de 2025,

la **inflación anual** fue de **3.76%**, permaneciendo dentro del rango objetivo de Banxico; con una convergencia a la baja hacia el 3.5% en 2026. La **política monetaria restrictiva**, ha contenido los aumentos de precios, preservando el poder adquisitivo de los hogares. El empleo formal continúa a la alza en todas las regiones industriales, específicamente en el norte y el centro del país. La **tasa de desocupación nacional** se mantiene por **debajo del 3%**, lo que respalda el gasto en servicios, vivienda y consumo. A nivel nacional, la **inversión fija bruta** aumentó un **1.6% mensual** en julio de 2025, mientras que en regiones norte y Bajío, el ritmo anual se mantiene a **tasas de doble dígito**, impulsado por la relocalización de manufactura y la ampliación de parques industriales.

El entorno económico de 2025 refuerza la estrategia de FibraShop, con un portafolio expuesto a regiones de alta formalidad y dinamismo comercial que sostienen su crecimiento operativo.

DESEMPEÑO ECONÓMICO Y PERSPECTIVAS POR REGIÓN

NORTE Y FRONTERA (Chihuahua, Sonora, Tamaulipas*, Baja California Sur)

Entorno Económico	Consumo y Precios	Implicaciones para FibraShop
Región con el mayor dinamismo nacional, impulsada por la manufactura exportadora, la logística transfronteriza y la inversión ligada al <i>nearshoring</i> . Chihuahua y Sonora presentan formalidad laboral superior al 60%, mientras Tamaulipas refuerza su base industrial con inversión extranjera.	El empleo formal y los salarios industriales sostienen el poder adquisitivo, pese al alza en energía y transporte. En Baja California Sur, turismo y construcción mantienen un crecimiento estatal superior al 6%.	Las plazas Las Misiones (Cd. Juárez) y Galerías Mall Sonora (Hermosillo), se benefician de la expansión manufacturera y el consumo de bienes duraderos. Puerto Paraíso (Cabo San Lucas) y el proyecto de Nuevo Laredo , capturan el potencial turístico y de comercio fronterizo.

CENTRO-BAJÍO (Querétaro, Guanajuato, Jalisco Michoacán)

Entorno Económico	Consumo y Precios	Implicaciones para FibraShop
Región con tasas de crecimiento sólidas —PIB 1.5 pp por encima del promedio nacional— impulsadas por clústeres automotrices y de servicios avanzados que fortalecen empleo formal e inversión privada.	Población joven y en expansión que impulsa consumo en moda, entretenimiento y tecnología. Banxico reporta estabilidad inflacionaria y expansión del crédito al consumo.	7 de sus 19 centros comerciales están ubicados en esta región. Plazas como Puerta La Victoria , Plaza Cibeles y Sentura Zamora se benefician de un entorno de alta formalidad, ingreso medio-alto y competencia controlada.

*: Proyecto de Nuevo Laredo en desarrollo.

Análisis Económico por Estado



OCCIDENTE (Jalisco)

Entorno Económico	Consumo y Precios	Implicaciones para FibraShop
Segundo motor económico nacional, impulsado por tecnología, comercio y turismo (Puerto Vallarta), con estabilidad de precios y empleo formal sostenido.	La inflación se mantiene cercana al promedio nacional (3.7% anual), con estabilidad de bienes duraderos. El poder adquisitivo permanece estable, favoreciendo el gasto en bienes no esenciales y la recuperación del consumo discrecional.	La Perla mantiene alta ocupación y tráfico comercial en el corredor de Guadalajara-Zapopan; Nima Shops capitaliza el turismo internacional en Puerto Vallarta. Jalisco es un mercado maduro y competitivo, clave en la estrategia de ingresos de FibraShop.

CENTRO Y ANTIPLANO (Estado de México, Puebla y Morelos)

Entorno Económico	Consumo y Precios	Implicaciones para FibraShop
Región con alta densidad urbana. El Edomex aporta 8.6% del PIB nacional, con estabilidad en manufactura y comercio; Puebla y Morelos mantienen crecimiento moderado.	El consumo se impulsa por la población y la cercanía con la CDMX ; los precios se mantienen estables dentro del rango objetivo de Banxico.	Plazas como Puerta Texcoco , City Center Atizapán , Plaza Atrios , Sentura Tlalnepantla , Plaza Cedros y Cruz del Sur tienen una frecuencia de visita y gasto cotidiano, funcionando como ejes de consumo metropolitano.

SURESTE (Chiapas)

Entorno Económico	Consumo y Precios	Implicaciones para FibraShop
Chiapas presenta crecimiento moderado pero estratégico por su conexión fronteriza con Guatemala , que dinamiza el comercio formal y el turismo de compras en Tapachula.	Aunque la inflación supera ligeramente el promedio nacional, el consumo básico y de entretenimiento se mantiene firme por remesas y gasto de visitantes.	Galerías Tapachula se posiciona como punto clave del comercio formal del sureste, aprovechando su cercanía con la frontera y el gasto transfronterizo.

Perspectiva para FibraShop



FibraShop enfrenta 2025 con un portafolio fuerte y diversificado. La estabilidad macroeconómica, el control inflacionario y la expansión de consumo urbano y fronterizo refuerza su estrategia de crecimiento sostenible. Este entorno favorece la ocupación, el flujo operativo y la generación de valor para inversionistas

PERSPECTIVAS 2026:

Con base en la **Citi México Economic Expectations Survey** (septiembre de 2025), se prevé para **2026** una **inflación** de **3.75%**, un crecimiento del **PIB** de **1.4%** y una **tasa de interés** de **6.5%**. Este escenario apunta a mayor estabilidad macroeconómica y menor costo financiero, fortaleciendo las perspectivas de expansión para FibraShop.

ESTRATEGIA ASG

Publicación del Informe Anual ASG 2024



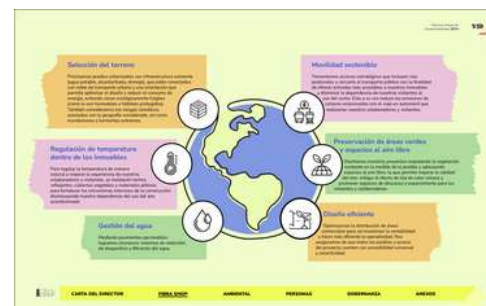
Durante el trimestre, publicamos nuestro Informe Anual de Sostenibilidad 2024, en el que se presentan los principales avances y resultados en materia **ambiental, social y de gobernanza (ASG)**. Este informe refleja los esfuerzos de la organización por mejorar su eficiencia energética, gestión de agua y residuos, y la reducción de su huella de carbono, reafirmando el compromiso con la transparencia y la gestión responsable.



- **Energía Renovable:** El **45%** del consumo total de energía de nuestros centros comerciales provino de fuentes limpias, con paneles solares instalados en **15 propiedades**.
- **Financiamiento Sostenible:** Actualizamos nuestro Marco de Financiamiento Sostenible bajo un enfoque híbrido (bonos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad). S&P Global emitió una opinión externa positiva, calificando nuestros objetivos como ambiciosos en energía, agua y edificios sostenibles.
- **Responsabilidad Social:** Inversión de **MXN \$18 millones** en programas sociales y de voluntariado, beneficiando a más de **388,000 personas** a través de **4,219 eventos**.
- **Integración en la Fuerza Laboral de FibraShop:** Estamos incorporando a todo el personal que previamente prestaba servicios mediante empresas externas, dentro del marco regulatorio permitido, con el objetivo de mejorar salarios y prestaciones. Se ha logrado un **83%** de avance en la contratación directa del personal previamente subcontratado.
- **Riesgos Climáticos:** Se realizó la primera evaluación de riesgos de transición, además del análisis de riesgos físicos iniciado en 2023.

Enlace Informe ASG:

<https://fibrashop.mx/download/informe-asg-2024-fibrashop/wpdmdl=19813&refresh=68ed490817d461760381192>



ESTRATEGIA ASG

Reconocimiento a FibraShop en evento de Santander Sostenible 2025

El pasado 9 de octubre de este año, fuimos reconocidos por Santander México en el evento **Santander Sostenible 2025** por su crédito etiquetado sostenible, distinción que resalta la integración de criterios **ambientales, sociales y de gobernanza (ASG)** en la estrategia financiera de la compañía.

Este reconocimiento representa un hito importante en la consolidación del modelo de financiamiento sostenible de FibraShop y evidencia la confianza del sector financiero en sus prácticas de responsabilidad corporativa. Asimismo, refuerza la posición de la emisora como una FIBRA que adoptan instrumentos financieros sostenibles en México, alineados con los estándares internacionales de bonos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad.

FibraShop agradece a Santander México y a su equipo de Sustentabilidad Corporativa y Banca Responsable por este reconocimiento, y reitera su compromiso de continuar impulsando iniciativas que generen valor económico, ambiental y social, contribuyendo al desarrollo sostenible del país.

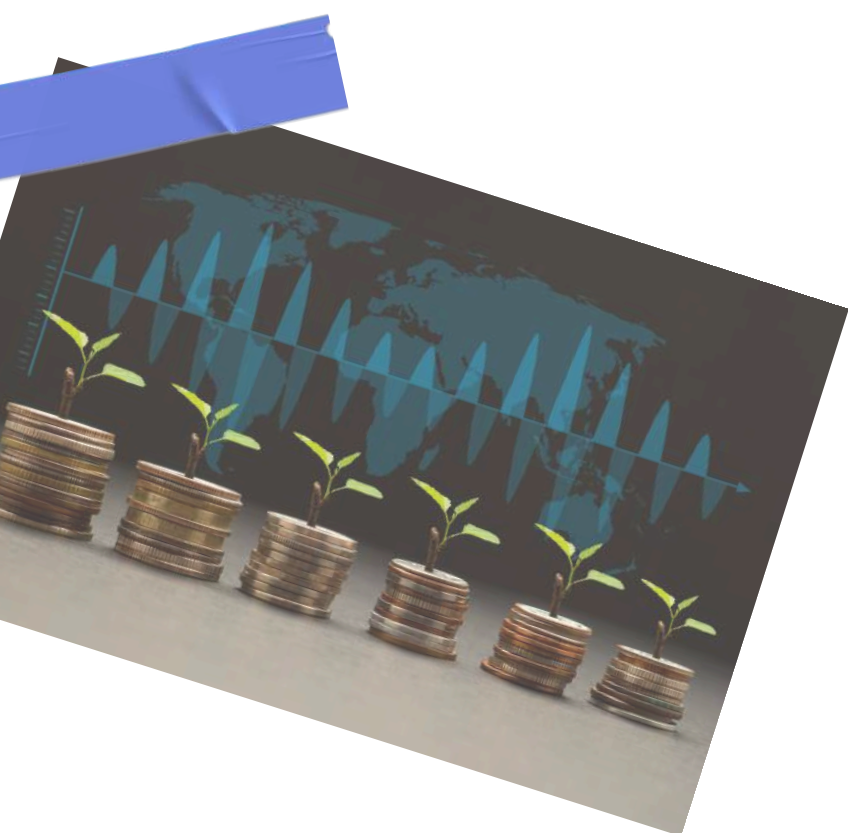




DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 20 de octubre de este año, acordó decretar un dividendo de 110 mdp, lo que representa 0.1727 pesos por CBFi, pagadero a más tardar el 10 de noviembre.

	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	Variación 3T 25 VS 2T 25
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	0%
Dividendo	110mdp	105mdp	100 mdp	95 mdp	90 mdp	4.76%
Pesos por CBFi	0.1727	0.1648	0.1570	0.1491	0.1413	4.79%
Precio final del trimestre	\$8.59	\$8.86	\$8.70	\$8.79	\$7.80	-3.05%
Rendimiento Anualizado	8.04%	7.44%	7.22%	6.79%	7.25%	60PB

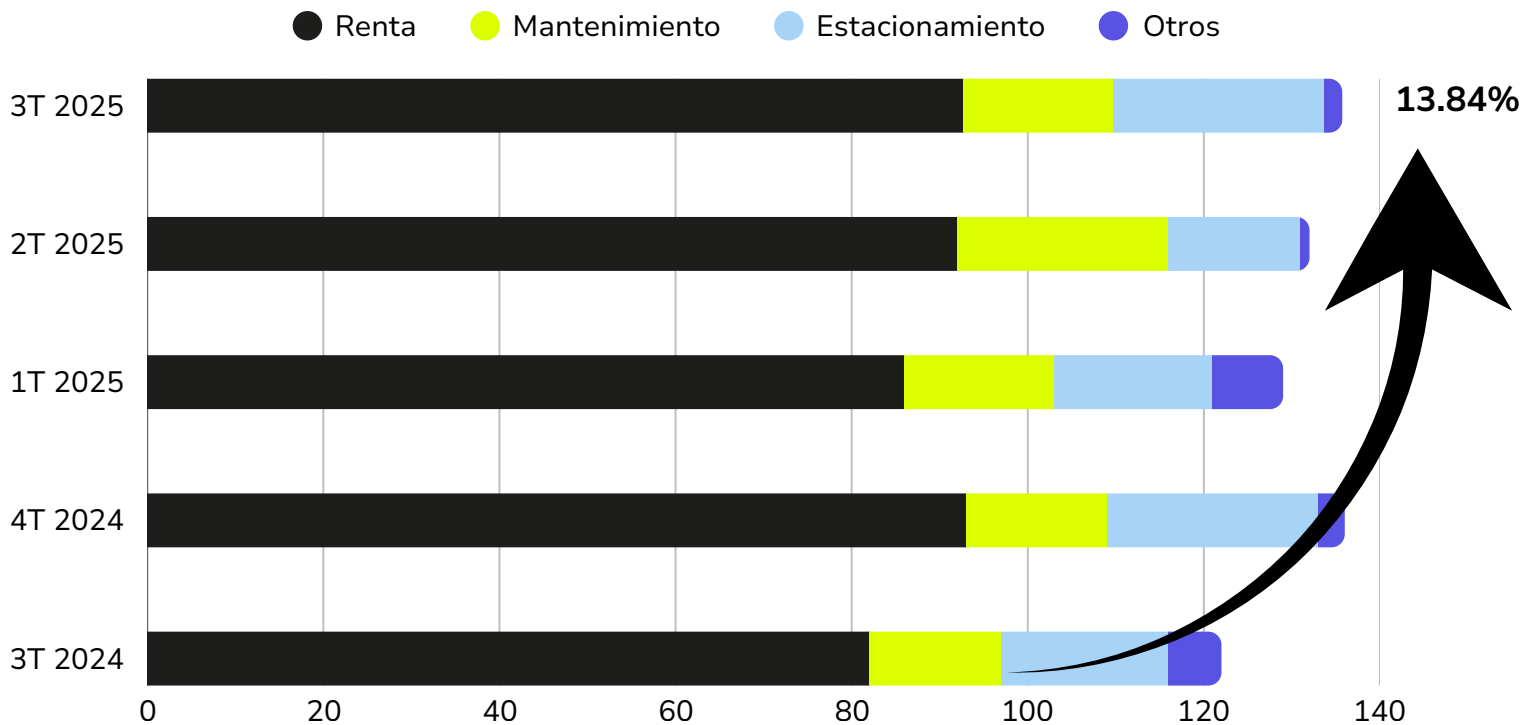


2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
Ingresos por rentas	92,722	92,333	85,963	93,275	82,443
Mantenimiento	16,847	16,231	16,777	15,594	14,871
Estacionamiento	23,727	23,761	17,668	24,444	18,541
Otros ingresos operativos	2,357	1,797	8,261	1,944	3,306
Ingresos totales	135,653	134,122	128,670	135,257	119,161
Gastos Operativos	26,425	27,645	26,326	22,515	24,474
Utilidad de operación	109,228	106,477	102,344	112,742	94,687
Costo financiero - neto	(57,342)	(57,941)	(57,569)	(62,446)	(57,439)
Resultado del periodo	51,886	48,536	44,776	50,296	37,248

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



3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	%Δ 3T2025 vs 2T2025	%Δ 3T2025 vs 3T2024
Ingresos totales	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60	0.93%	4.74%
Gastos totales	183.09	180.35	176.45	171.28	162.20	1.52%	12.88%
Depreciación y amortización	4.48	4.85	4.44	3.04	5.60	-7.63%	-20.02%
Utilidad de Operación	473.23	469.9	448.59	475.52	464.40	0.71%	1.90%
NOI	496.24	493.18	470.64	498.93	488.17	0.62%	1.65%
EBITDA	477.71	474.75	453.03	478.57	470.00	0.62%	1.64%
Margen de operación	72.10%	72.26%	71.77%	73.52	74.11%	-0.22%	-2.71%
Margen NOI	75.61%	75.84%	75.30%	77.14%	77.91%	-0.31%	-2.95%
Margen EBITDA	72.79%	73.01%	72.48%	73.99%	75.01%	-0.31%	-2.96%
Utilidad neta ajustada	164.40	170.69	150.46	170.86	152.76	-3.68%	7.62%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398	-3.68%	7.62%
CBFi con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	31,700	31,451	30,980	29,750	29,708	0.79%	6.71%
Pasivos con costo	12,431	12,323	12,343	12,345	12,231	0.88%	1.64%
Capital	18,832	18,478	17,840	16,660	16,679	1.91%	12.91%
LTV	39.22%	39.18%	39.84%	41.5%	41.17%	0.08%	-4.75%
P/U ratio*	9.02	9.29	9.77	9.38	9.37	-2.93%	-3.75%
EV/EBITDA**	9.43	9.46	9.56	9.43	9.35	-0.34%	0.87%
CAP Rate Implícito***	11.09%	11.02%	10.65%	11.68%	11.89%	0.56%	-6.76%
Capitalización del mercado	5,921	5,992	5,928	5,317	4,793	-1.18%	23.53%
AMEFIBRA FFO	170.14	176.84	156.29	174.49	159.3	-3.79%	6.80%

*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.

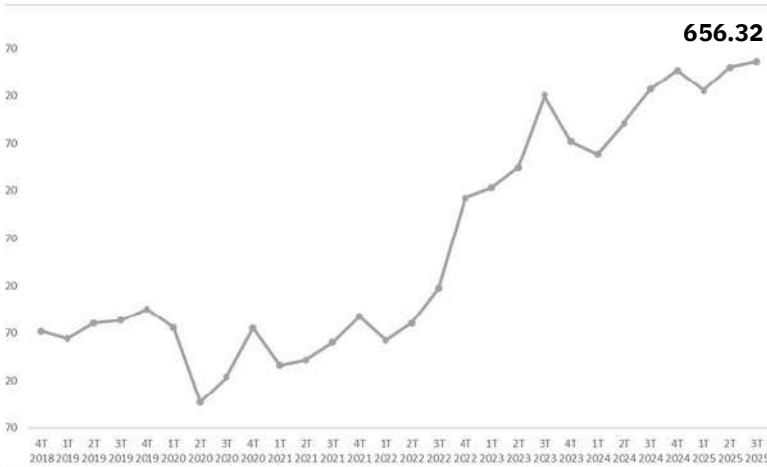
***CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.



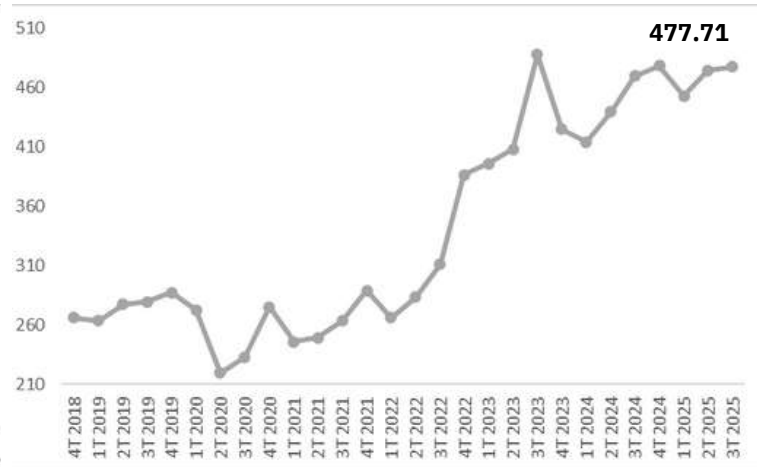
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



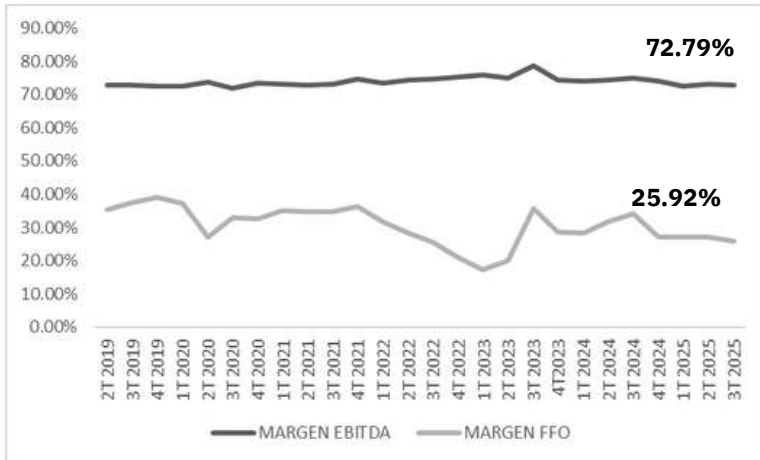
INGRESOS



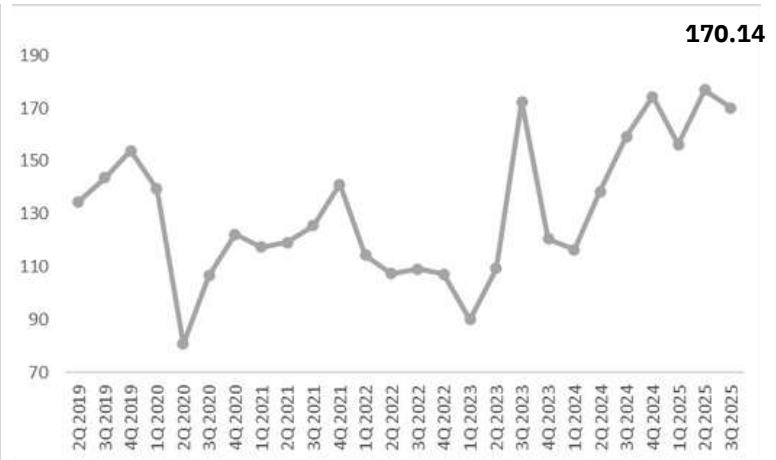
EBITDA



MARGEN EBITDA ■ MARGEN FFO



FFO AMEFIBRA

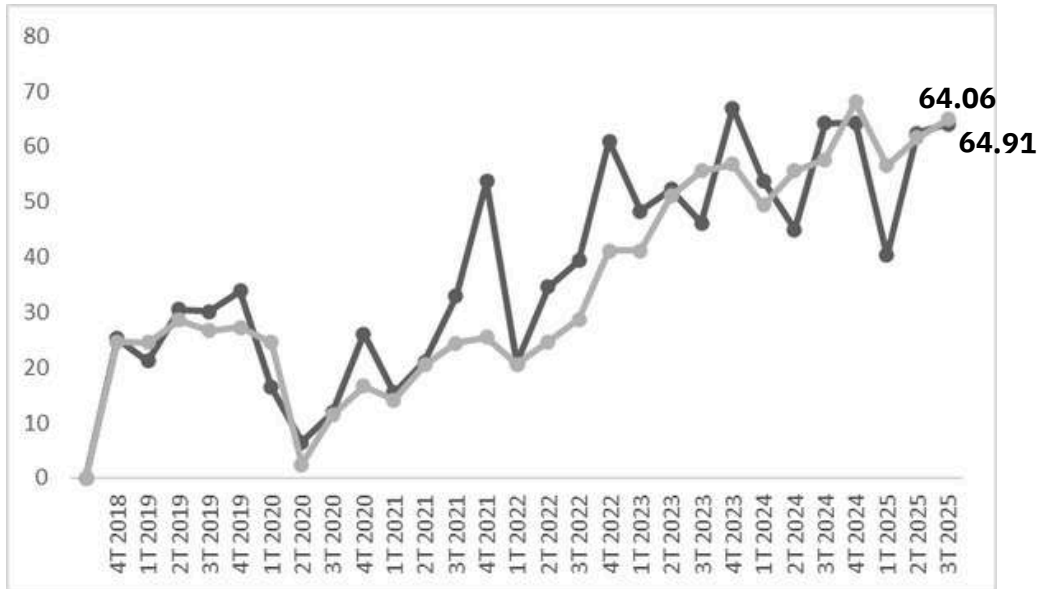




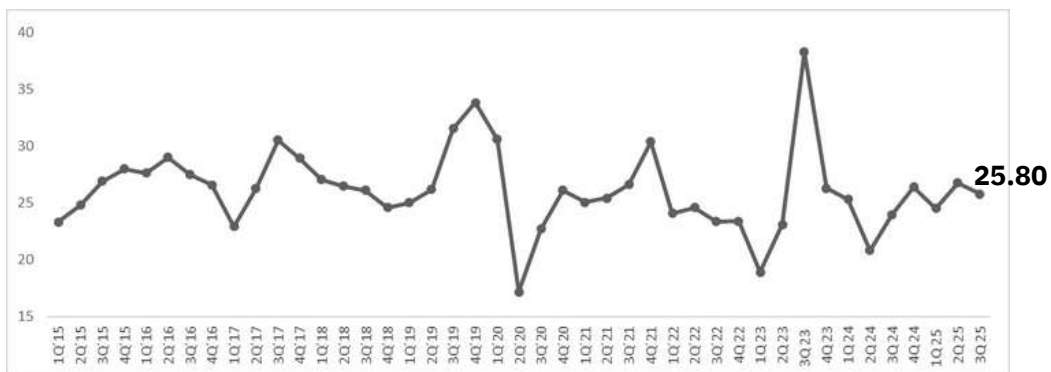
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



■ RENTAS VARIABLES ■ ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



CONCILIACIÓN FFO

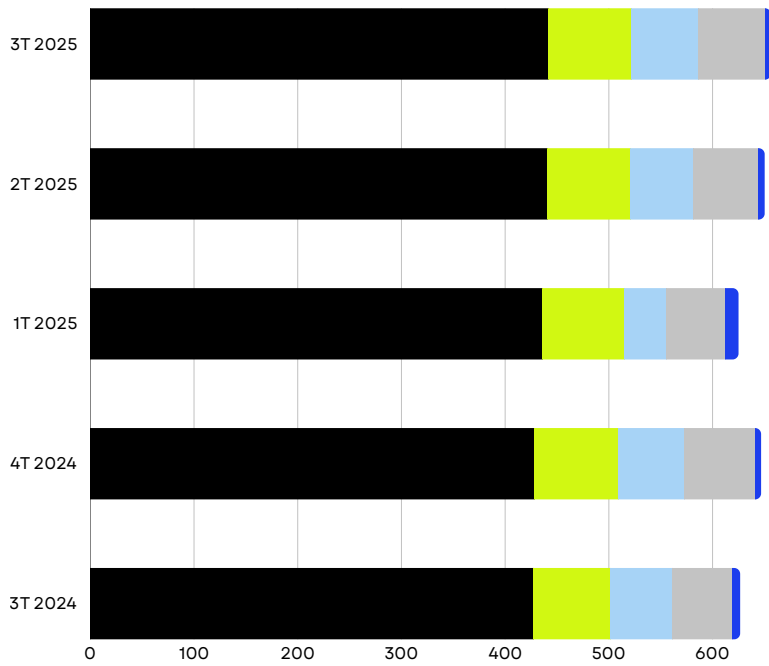
	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
Total de ingresos	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60
Total gastos	183.09	180.35	176.45	171.28	162.20
Utilidad de operación	473.23	469.90	448.59	475.52	464.40
Resultado integral de financiamiento	(291.03)	(279.87)	(283.22)	(289.62)	(304.02)
Participación en los resultados de asociadas				1.77	
Valuación de deuda en UDIs	(7.91)	(27.86)	(29.11)	(33.68)	(42.75)
Revaluación de las propiedades de inversión	292.60	590.00		1,187.14	139.99
Pérdida en venta de inmueble				(13.38)	
Provisión de impuesto a la utilidad				(2.75)	
UTILIDAD DEL PERÍODO	466.89	752.18	136.27	1,325.00	257.62
(-) Participación no controlada	17.79	19.35	14.91	14.92	7.62
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	449.10	732.83	121.35	1,310.08	250.00
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(292.60)	(590.00)		(1,187.14)	(139.99)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de discontinuar operaciones				13.38	
Depreciación de equipos	4.48	4.85	4.44	3.04	5.60
Comisiones de comercialización	0.34	0.40	0.48	0.85	0.35
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	7.91	27.86	29.11	33.68	4.14
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.91	0.91	0.91	0.60	0.60
FFO AMEFIBRA	170.14	176.84	156.29	174.49	159.30

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

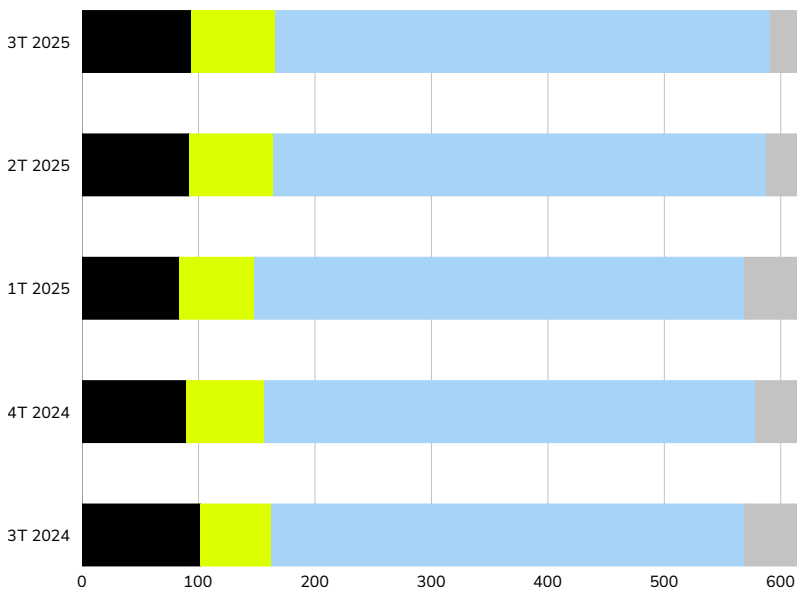


● Renta fija ● Mantenimiento ● Renta variable ● Estacionamiento ● Otros



	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
3T 2025	441.46	80.82	64.01	64.91	5.12	656.32
2T 2025	440.84	79.67	61.33	62.40	6.00	650.25
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

● Ancla ● Sub-Ancla ● Locales ● Estacionamiento



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacionamiento	Total
3T 2025	93.60	72.12	425.69	64.91	656.32
2T 2025	91.90	72.08	423.86	62.40	650.25
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

5. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS

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

	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
Total de ingresos	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60
Gastos de operación de las plazas	108.53	104.85	100.66	93.58	81.72
Utilidad Operativa de las plazas	547.80	545.40	524.38	553.22	544.88
Margen operativo de las plazas	83.46%	83.88%	83.89%	85.53%	86.96%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	20.37	19.89	19.14	20.12	18.84
Utilidad operativa neta de las plazas	527.42	525.51	505.24	533.09	526.04
Margen operativo de las plazas	80.36%	80.82%	80.83%	82.42%	83.95%



6. DEUDA ACTUAL

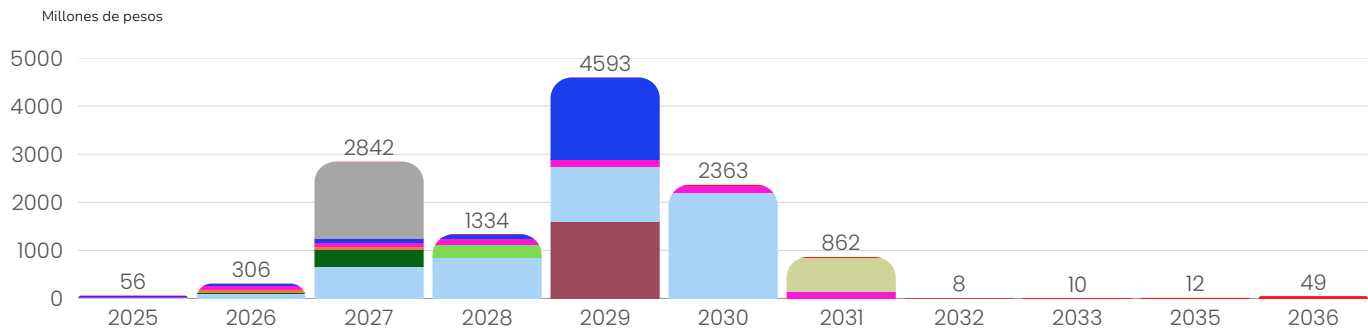
Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	710	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	2,310	18.59%		
Sindicado 2025 Tramo A	1,600	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,988	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Tapachula, Las Misiones y Texcoco
NAFIN	368	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.45%	La Luciérnaga
BanBajo	150	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajo	729	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)**	1,907	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
SCOTIABANK	60	pesos	TIIE + 2.25%	La Luciérnaga
MIFEL	99	pesos	TIIE + 2.4%	Jurica
Deuda bancaria	10,121	81.41%		
Total deuda	12,431	100%		

82,656,900 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.550668 pesos al cierre de septiembre 2025.

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

6. DEUDA ACTUAL

	Mifel	Sindicado Tramo A	NAFIN	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	Sindicado Tramo B
Línea de crédito	100	1,600	368	280	728.5	150	710*	1,907	1,600	4,987
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años
Expiración	Junio 2034	Junio 2028	Julio 2027	Julio 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Junio 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



*Monto en pesos con la última actualización de la UDI al cierre del trimestre.



7. COVENANTS

En relación a las emisiones de deuda, FSHOP17-2 y FSHOP25U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 50%	39.22%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	31.93%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.54	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	39.22%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	461.19%	✓

- 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 tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 39.22%. El límite es de 50%.

IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

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

AL0	Activos Líquidos	448.86
IVAt	IVA por recuperar	181.06
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,855.64
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I _t	Amortización Estimadas Intereses	1,208.54
P _t	Amortización Programadas Capital*	253.37
K _t	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
D _t	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.70

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

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

INDICADORES DEL MERCADO	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
Precio de cierre final del periodo	8.59	8.86	8.70	8.79	7.80
Precio promedio del trimestre	8.74	8.84	8.75	7.85	7.00
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	684,862,926
Market Cap. Promedio (MDP)	5,922	5,992	5,929	5,317	4,793
Volumen promedio diario	35,106	55,034	100,498	30,253	44,130
Monto operado promedio diario (MDP)	0.31	0.49	0.88	0.24	0.31
NOI (MDP)	496.24	493.18	470.64	498.93	488.17
NOI por certificado	0.73	0.73	0.69	0.74	0.71
Utilidad por certificado	0.258	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	11.81%	12.12%	10.80%	13.67%	13.70%
Dividend Yield a precio de IPO	5.9%	6.12%	5.40%	6.13%	5.48%
Propiedades de Inversión (MDP)	29,577	29,238	28,648	28,618	27,228
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	3T 2025	3T 2024
Precio promedio del periodo	8.74	7.00
CBFI's del periodo	677,498,809	684,862,926
		MDP
Capitalización del mercado	5,921.87	4,793.08
Deuda con costo	12,431.46	12,431.46
Efectivo y equivalentes	448.85	601.63
Valor de la empresa	17,904.48	16,422.30
NOI del Trimestre Anualizado	1,984.95	1,952.69
CAP Rate Implícito	11.09%	11.89%
Δ% 3T 2025 VS 3T 2024		-0.80%

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	14,701,945
(=) 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	110,000,000	a más tardar el 10 de noviembre	110,000,000	637,115,444	0.1727
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	110,000,000	a más tardar el 10 de noviembre	110,000,000	637,115,444	0.1727

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	3,350	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,114	9,000	29,114	297	540	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	313	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	1,745	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	1,420	Cuatla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,224		32,224	532	1,052	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,624		60,624	649	2,460	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,816	18,607	56,423	843	2,030	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,425		30,425	431	740	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	600	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,525		59,525	2,857	3,046	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	29,577	

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

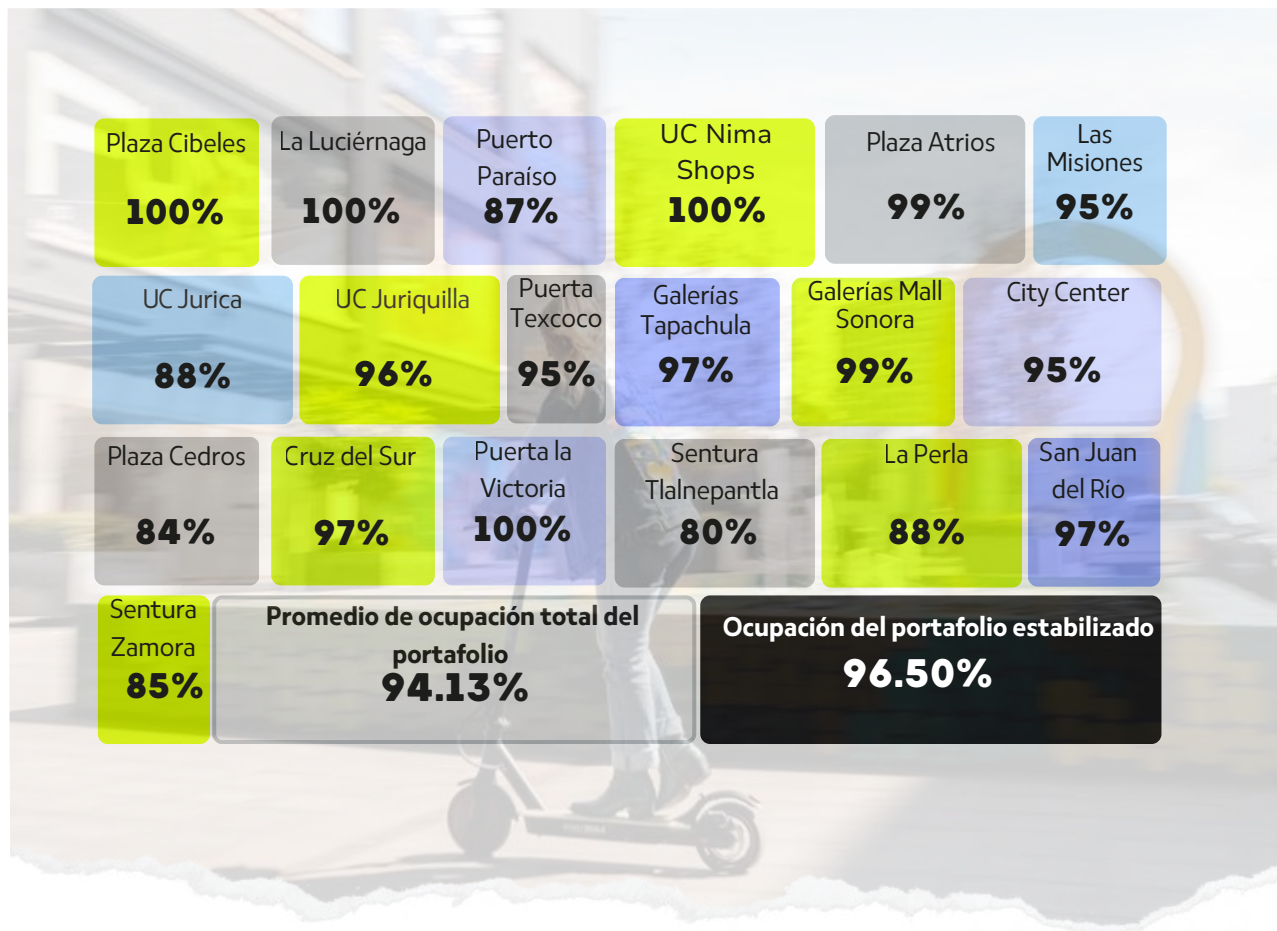
Avalúos

De conformidad con nuestra Política de Avalúos, estos se actualizan cada determinado periodo a distintas propiedades. A continuación se presentan los resultados de los avalúos correspondientes a este periodo:

PROPIEDAD	AVALÚO 2025 mdp	AVALÚO 2024 mdp	REVALUACIÓN
Galerías Tapachula	1,052	1,002	50
Plaza la Luciérnaga	540	510	30
Puerta Texcoco	1,745	1,670	75
Puerta La Victoria	3,000	2,865	135
Galerías Mall Sonora	2,460	2,350	110
Plaza Cibeles	3,350	3,150	200
Plaza Atrios	1,420	1,350	70
Las Misiones	2,030	1,900	130
City Center Bosque Esmeralda	740	690	50
Cruz del Sur	600	570	30
Jurica	313	310	3
TOTAL	17,250	16,367	883

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 94.13%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 96.50%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



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 54.4%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 21.5% 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	18.0%
Moda y Calzado	16.7%
Entretenimiento	15.8%
Supermercado	14.2%
Alimentos	10.9%
Hogar y Decoración	8.5%
Deportes	5.9%
Servicios	2.4%
Servicios Financieros	2.4%
Salud y Belleza	1.9%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.6%
Total	100.0%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	21.5%
Alimentos	18.0%
Entretenimiento	14.9%
Hogar y Decoración	10.6%
Tienda Departamental	6.8%
Deportes	6.6%
Supermercado	6.0%
Servicios Financieros	3.9%
Salud y Belleza	3.8%
Servicios	3.4%
Otros	2.8%
Autos y Motocicletas	1.0%
Papelería	0.6%
Total	100.0%



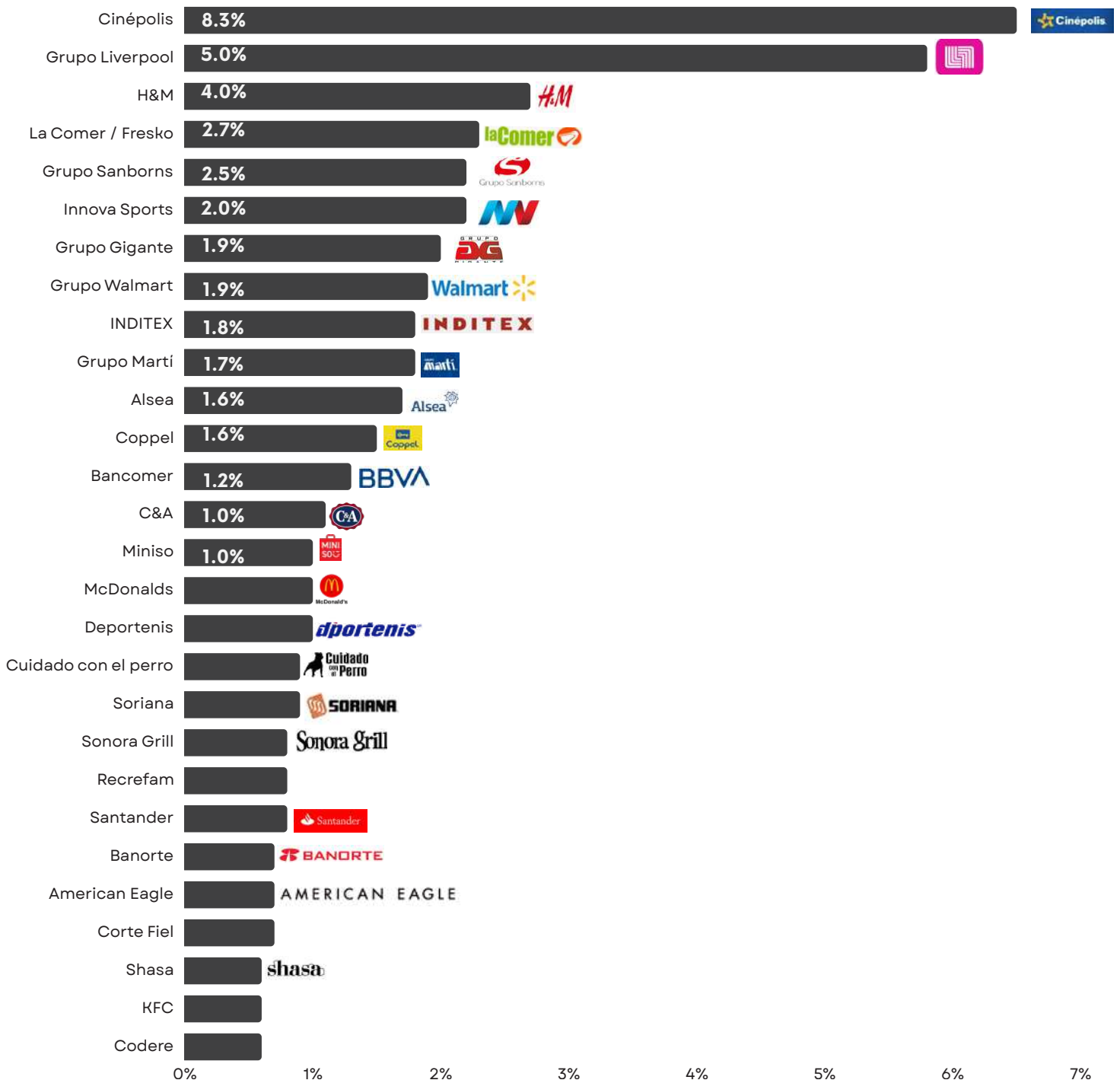
TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 64.1% del área bruta rentable y 49.2% de los ingresos totales al 30 de septiembre del 2025, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

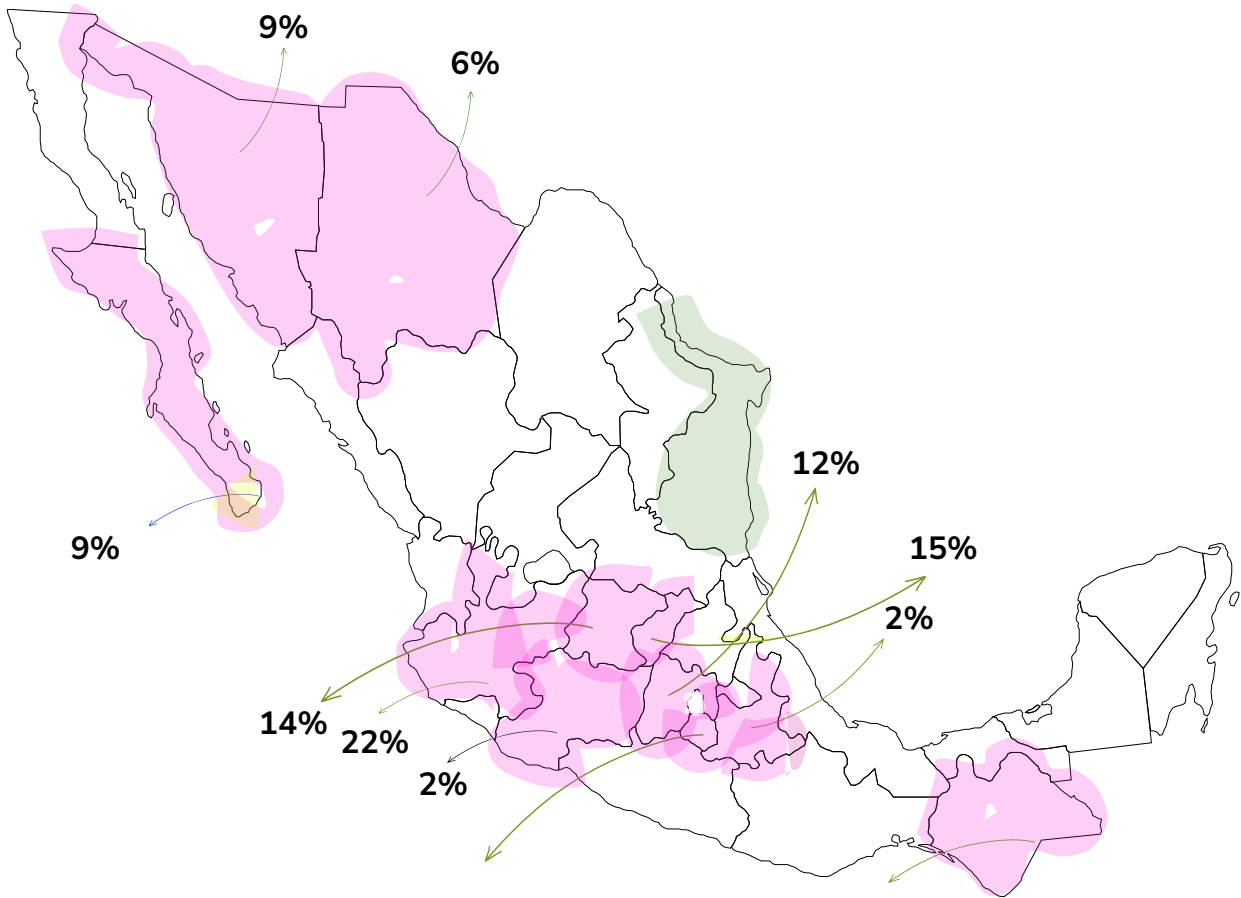


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 8.5% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



Estado	% de los ingresos
Guanajuato	14%
Baja California Sur	9%
Querétaro	15%
Jalisco	22%
Sonora	9%
Puebla	2%
Michoacán	2%
Chiapas	4%
Chihuahua	6%
Estado de México	12%
Morelos	6%
Tamaulipas	Próximamente

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 2,090 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 4% a Sub-Anclas y el 94% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	2025	2026	2027	2028	2029+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	6%	15%	11%	3%	64%	229
La Luciérnaga	1%	33%	18%	11%	37%	90
Puerto Paraíso	9%	33%	15%	7%	36%	144
UC Jurica	0%	29%	29%	21%	21%	34
UC Juriquilla	4%	25%	49%	14%	8%	41
Puerta Texcoco	7%	12%	37%	38%	6%	118
UC Nima Shops	0%	18%	24%	16%	42%	26
Los Atrios	9%	4%	53%	5%	29%	123
Galerías Mall Sonora	6%	34%	12%	14%	35%	178
Galerías Tapachula	3%	14%	8%	45%	30%	118
Las Misiones	25%	27%	6%	9%	33%	163
City Center Bosque Esmeralda	4%	10%	5%	20%	61%	77
Plaza Cedros	6%	10%	68%	1%	15%	28
Cruz del Sur	4%	8%	3%	3%	82%	121
Puerta La Victoria	4%	15%	44%	12%	25%	146
Sentura Tlalnepantla	10%	4%	18%	41%	27%	46
La Perla	6%	27%	25%	7%	36%	239
Sentura Zamora	8%	12%	51%	10%	19%	60
Vía Paraíso	0%	13%	7%	4%	76%	23
San Juan del Río	9%	12%	24%	17%	38%	86
Total General	6%	18%	25%	15%	36%	2,090

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
JP Morgan	Felipe Barragán	felipe.barragan@jpmorgan.com	-
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
SummaCap	Edson Murguia	edson.murguia@summacap.mx	-

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 tercer trimestre de 2025, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Jueves, 23 de octubre 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/83785078959pwd=aM4SGseCgtcGwX7s2JmuckifjqHsAF.1>

Meeting ID: 837 8507 8959

Passcode: 394286

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 septiembre 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	3T 2025	3T 2024	Acumulado sep-25	Acumulado sep-24
Ingresos por rentas	570,373	544,126	1,667,589	1,546,198
Otros ingresos operativos	85,950	82,475	264,027	231,150
Total de ingresos	656,323	626,601	1,931,616	1,777,348
Gasto de operación:				
Gastos operativos	155,449	134,326	458,415	389,538
Seguros	4,635	4,101	13,143	12,180
Honorarios del asesor	21,034	21,868	62,471	61,187
Honorarios profesionales	1,972	1,908	5,860	5,676
Total de gastos de operación	183,090	162,203	539,889	468,581
Utilidad de Operación	473,233	464,398	1,391,727	1,308,767
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	4,122	22,394	25,486	50,800
Gasto por intereses	295,158	326,414	879,607	940,946
Costo de financiamiento, neto	(291,036)	(304,020)	(854,121)	(890,146)
Revaluación de propiedades de inversión	292,605	139,990	882,605	439,990
Valuación de deuda en UDIs	(7,909)	(42,747)	(64,873)	(95,403)
Utilidad neta consolidada	466,893	257,621	1,355,338	763,208
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	449,099	250,000	1,303,283	740,854
Participación no controlada	17,794	7,621	52,055	22,354
Utilidad neta consolidada	466,893	257,621	1,355,338	763,208

INFORMACIÓN FINANCIERA

**Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	No Auditado Consolidado 30/09/2025	Auditado Consolidado 31/12/2024
Activo		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	448,859	613,235
Cuentas por cobrar	425,868	454,261
Impuestos por recuperar	186,515	295,159
Pagos anticipados	39,331	25,570
Otras cuentas por cobrar	414,884	471,011
Total de activo circulante	1,515,457	1,859,236
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	29,686,999	28,947,945
Inversiones en proceso	469,296	158,743
Otros activos	17,996	17,849
Inversión en asociadas	10,906	10,906
Instrumentos financieros derivados de cobertura		
Total de activo no circulante	30,185,197	29,135,443
Total del activo	31,700,654	30,994,679
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	52,898	60,162
Partes relacionadas	27,835	25,098
Pasivos acumulados	183,593	511,650
Anticipos de clientes	8,593	6,645
Deuda Bursátil	-	2,993,855
Crédito Bancario	253,365	238,191
Instrumento financiero derivado	4,774	1,583
Total del pasivo circulante	531,058	3,837,184
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	200,342	211,660
Pasivos laborales	20,026	16,576
Impuesto sobre la renta diferido	72,937	72,937
Créditos Bancarios	9,745,705	7,439,206
Deuda bursátil de largo plazo	2,298,231	1,596,584
Total del pasivo no circulante	12,337,241	9,336,963
Total del pasivo	12,868,299	13,174,147
Capital contable		
Contribuciones netas	5,606,761	5,906,761
Resultados acumulados	10,647,821	8,895,410
Utilidad neta del período	1,303,283	1,747,907
Capital Contable correspondiente a la Controladora	17,557,865	16,550,078
Participación no controlada	1,274,490	1,270,454
Total Capital Contable	18,832,355	17,820,532
Total del pasivo y capital contable	31,700,654	30,994,679

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Por los periodos comprendidos al 30 de septiembre 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
Utilidad del ejercicio		1,747,907	30,232	1,778,139
Aumento por cambios en la participación en subsidiarias		74,187		74,187
Otras partidas integrales		(16,987)	(1,279)	(18,266)
Ganancia actuarial		199		199
Capital Contable correspondiente a la Controladora	5,906,761	10,650,788	1,096,252	17,653,801
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	1,262,983	17,820,532
Distribuciones a tenedores	(300,000)			(300,000)
Utilidad del ejercicio		1,303,283	52,055	1,355,338
Otras partidas integrales		(2,967)	(223)	(3,190)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	(300,000)	1,300,316	51,832	1,052,148
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(40,325)	(40,325)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	5,606,761	11,951,104	1,274,490	18,832,355

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Septiembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	sep-25	sep-24
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	1,355,338	763,208
Ajustes por:		
Intereses a favor	(25,127)	(19,433)
Beneficios a los empleados	3,450	2,535
Depreciación y amortización	14,983	16,402
Amortización de costo financiero	23,188	21,764
Reconocimiento de ingresos en línea recta	-	(7,000)
Revaluación de propiedades de inversión	(882,605)	(439,990)
Valuación deuda en UDIS	64,873	95,403
Intereses a cargo	854,009	917,326
	1,408,109	1,350,215
Cuentas por cobrar	28,393	3,513
Partes relacionadas	2,737	2,732
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	164,771	(14,787)
Pagos anticipados	(14,983)	(14,130)
Proveedores	(7,264)	(17,137)
Pasivos acumulados	(205,177)	73,881
Anticipos de clientes	1,948	1,127
Depósitos en garantía de arrendatarios	(11,318)	8,880
	1,367,216	1,394,294
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	1,367,216	1,394,294
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	25,127	19,433
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(320,164)	(490,607)
	(295,037)	(471,174)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(295,037)	(471,174)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(854,009)	(917,326)
Emisión FSHOP 25U	700,000	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	6,980,000	995,696
Créditos bancarios- Pagos realizados	(4,607,553)	(633,199)
Amortización Bono FSHOP 19U	(3,050,863)	-
Comisión por estructura crédito	(104,130)	(3,462)
Distribución a tenedores	(300,000)	(190,000)
	(1,236,555)	(748,291)
Flujos de efectivo netos (utilizados) generados en actividades de financiamiento	(1,236,555)	(748,291)
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(164,376)	174,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	613,235	426,804
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	448,859	601,633

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025
(No auditados, cifras en miles de pesos)**

1. INFORMACIÓN GENERAL

FibraShop (“FSHOP”) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A. IBM (Fiduciario) y su representante común es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo 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 CFBIs. Los CFBIs 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 20 de octubre de 2025, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer 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 30 de septiembre de 2025.

Bases de consolidación

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

	Sept 2025	Dic 2024
Efectivo en cuentas bancarias	184,453	233,223
Fondo de reserva para servicio de deuda	260,730	284,019
Inversiones en valores	3,676	95,993
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	448,859	613,235

2. CUENTAS POR COBRAR

	Sept 2025	Dic 2024
Clientes	454,695	483,088
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(28,827)
Total de Cuentas por cobrar	425,868	454,261

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Sept 2025	Dic 2024
IVA por recuperar	181,057	289,865
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,294
Total de Impuestos a favor	186,515	295,159
Otras cuentas por cobrar*	414,884	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 30 de septiembre de 2025, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Sept 2025	Dic 2024
Propiedades de inversión	29,576,745	28,833,394
Mobiliario y equipo netos	110,254	114,551
Total	29,686,999	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 30 de septiembre de 2025, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

	Fecha de vencimiento	Valor Razonable septiembre 2025	Valor Razonable diciembre 2024
BBVA	28/11/2025	(4,774)	(1,583)

6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	3T 2025	3T 2024
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,034	21,868

Los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

	Sept 2025	Dic 2024
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	27,835	25,098

7. PASIVOS ACUMULADOS

	Sept 2025	Dic 2024
Intereses devengados pendientes de pago	52,307	89,775
Otros pasivos acumulados	131,286	247,286
Impuesto sobre traslado de dominio	0	174,589
Tota pasivos acumulados	183,593	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 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2025.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Centros de Vida	269,213	50,754	12,364,500	212,489	422
Fashion Mall	190,008	34,887	8,076,140	201,728	314
Power Center	177,083	38,771	8,218,599	311,229	190
Community Center	20,019	4,477	917,605	25,937	257
Totales	656,323	128,899	29,576,745	751,383	1,183

10. UTILIDAD POR CBFI

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

Utilidad					
CONCEPTO	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Utilidad integral del periodo (miles)	164.40	170.69	150.46	170.86	152.76
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFI's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 105 mdp de pesos (0.1648 por CBFI), correspondiente al segundo trimestre de 2025.

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.