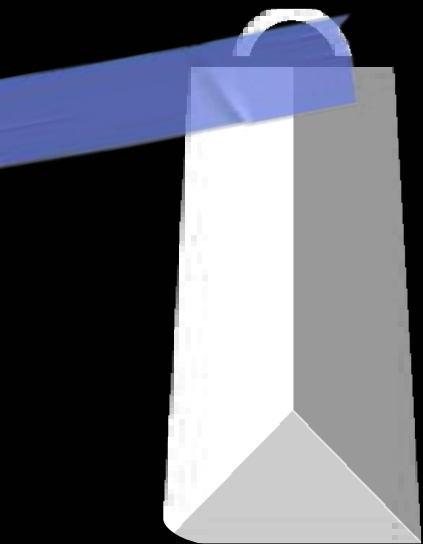


3Q2025 RESULTS REPORT



FIBRA SHOP



CONSOLIDATED RESULTS OF THE 3rd TRIMESTER 2025

- The consolidated revenues for the quarter totaled MXN **656.32 million**, representing a **4.74%** increase compared to the same quarter of the previous year.
- The consolidated NOI for the quarter reached MXN **496.24 million**, with an NOI margin of 75.61%, while the property-level margin—that is, the operating margin of the shopping centers—stood at 83.46%. The consolidated NOI increased 1.65% compared to the same period last year.
- The consolidated EBITDA was MXN 477.71 million, reflecting an increase of 1.64% compared to 3Q2024, with a margin of 72.79% over total revenues.
- The adjusted net income for the quarter was MXN 164.4 million, equivalent to MXN 0.258 per CBF, representing an annualized return of 12.02%.
- The FFO for the quarter totaled MXN 170.14 million, or MXN 0.267 per CBF, representing an annualized rate of 12.22%*.
- The average occupancy rate of the stabilized portfolio stood at 96.50%, including Centro de Vida La Perla and recently acquired properties, which reached 94.13%.
- The Technical Committee approved the declaration of a MXN 0.1727 per CBF dividend, payable no later than November 10, 2025.
- On September 23, FibraShop published its 2024 Annual Sustainability Report, reaffirming its commitment to transparency, energy efficiency, and responsible management in all operations.
- This report also presents, for the first time, an economic analysis of the Mexican states where FibraShop operates. The 2025 economic environment is characterized by macroeconomic stability, inflation control, and strong regional dynamism, driven mainly by domestic consumption. These factors strengthen our strategy of sustainable growth, supported by a diversified portfolio and high levels of formal employment.
- Lastly, FibraShop has successfully completed the administrative procedures required to update the information in the National Securities Registry, officially reflecting the substitution of the trustee.

*Average CBF price: MXN 8.74.

DEAR INVESTORS

In this quarterly report, for the first time, we have included a section analyzing the national economic environment, which has been characterized by stability and moderate growth, driven by the relocation of production chains and the strengthening of domestic consumption. These factors have particularly benefited the regions where FibraShop operates, which stand out for their commercial dynamism and high labor formality. Thanks to this, our portfolio continues to consolidate as one of the most solid and diversified in the sector, reflecting a prudent and sustainable strategy aimed at generating long-term value for our investors.

During the quarter, we reinforced our commitment to sustainability and the creation of responsible value. We published the 2024 Annual Sustainability Report, reaffirming FibraShop's commitment to transparency, energy efficiency, and responsible management in its operations.

Additionally, we received recognition at the Santander Sustainable 2025 event for the sustainability-labeled loan that served as a strategic financing model for the company. This distinction highlights the commitment of FibraShop and its team to contributing to commercial dynamism and to Mexico's environmental, social, and economic development.

In financial matters, the quarterly results reflect operational stability and efficiency in portfolio management:

- Consolidated revenues for the quarter amounted to MXN 656.32 million, representing a 4.74% increase compared to the same period of the previous year.
- Consolidated NOI reached MXN 496.24 million, with an NOI margin of 75.61%, while the property-level operating margin stood at 83.46%, showing an increase of 1.65%.
- Consolidated EBITDA totaled MXN 477.71 million, reflecting an increase of 1.64% compared to the third quarter of 2024, with a margin of 72.79% over revenues.

In recognition of the quarter's operating and financial performance, the Technical Committee approved the declaration of a MXN 0.1727 per CBF dividend, payable no later than November 10, 2025.

With these results, we reaffirm our long-term vision and our purpose of continuing to build a solid, efficient, and sustainable portfolio that contributes to Mexico's economic development and generates consistent value for our investors.

Salvador Cayón Ceballos
Director General



1. RELEVANT EVENTS



SUBSTITUTION AND APPOINTMENT OF NEW TRUSTEE

In line with FibraShop’s commitment to transparency, corporate governance, and the protection of the Trust’s assets, during the second and third quarters of 2025, several key events took place related to the trustee:

1. **Removal of CIBanco as trustee (July 1, 2025).**
2. **Appointment of Banco Actinver as new trustee (July 3, 2025).**
3. **Formal signing of the trustee substitution between both institutions (July 21, 2025).**
4. **Amendment of the Trust Deed filed with the National Securities Registry (October 13, 2025).**

Following this, it is confirmed that FibraShop has successfully completed all administrative procedures required to update the information in the National Securities Registry, officially reflecting the substitution of the trustee.

This modification ensures that the current trustee (Banco Actinver) is duly recognized by regulatory authorities, thereby guaranteeing the legal and operational continuity of the Trust in accordance with applicable regulations.



STRENGTHENING THE BALANCE SHEET DEBT STRUCTURE

Recently, FibraShop announced its refinancing plan, aimed at strengthening its debt structure, optimizing the maturity profile, and maintaining a solid and flexible financial position.

The plan included, on one hand, the issuance of a bond for MXN 700 million, with a five-year term, and on the other hand, the syndicated loan of MXN **6.6 billion**, divided into two tranches: a revolving credit line of MXN **1.6 billion** and a simple loan of MXN **5 billion**.

Through these operations, FibraShop managed to extend significant maturities to 2027, allowing the company to focus its efforts in the coming years on further strengthening its financial and operational position.



STRENGTHENING THE BALANCE SHEET

DEBT STRUCTURE



Considering the new debt structure, the leverage level remains below 40%, placing it at even stronger levels than those observed in 2019 (pre-pandemic).

As a result, three key objectives were achieved:



- i) Extend the maturity profile,
- ii) Eliminate the concentration of maturities on specific dates,
- iii) Improve financial conditions in terms of rates, guarantees, and flexibility.

In this context, **Banco Scotiabank** proposed increasing the revolving credit line from **MXN 220 million** to MXN 280 million, for an additional three-year term, reaffirming its confidence in FibraShop's financial strength and performance.

Meanwhile, **Banco Mifel** granted a simple loan for **MXN 100 million** with a 10-year term, aimed at supporting operations and strengthening the Trust's liquidity, thereby consolidating its long-term relationship with the institution.

These actions reflect FibraShop's commitment to prudent, efficient, and forward-looking financial management, aligned with the best practices in the market, reinforcing its ability to continue growing sustainably.

It is worth noting that with these financing operations, FibraShop continues to comply with its covenants, maintaining leverage and coverage ratios within the strongest parameters in the sector—evidence of the company's financial discipline and the market's confidence in FibraShop.

NEXT STEPS

We are considering the reopening of the FSHOP 25 U bond for an approximate amount of MXN 1.2 billion, with the purpose of repaying the revolving credit line, strengthening FibraShop's financial structure, and reinforcing investor confidence in the portfolio's strength and performance.

Accordingly:

- 1 We strengthen the debt structure:**
We reduce total debt balance, lower maturity concentration, and extend the maturity curve, improving FibraShop's financial profile.
- 2 We maintain financial flexibility:**
We free up an unused portion of the revolving credit line—MXN 1.2 billion—ensuring liquidity capacity to seize new opportunities and operational needs.
- 3 Maturity of FSHOP 17-2 bond:**
We reduce refinancing risk, particularly of the FSHOP 17-2 bond (MXN 1.6 billion).
- 4 We diversify funding sources:**
We combine bank and bond financing, reducing refinancing risks and strengthening relationships with institutional investors.
- 5 We free up reserves and strengthen cash flow:**
This transaction allows for greater liquidity management, offering more flexibility to meet obligations, pay debt, and/or continue growing.

Economic Analysis by State



We developed an **economic analysis** focused on the **11 states where FibraShop operates**, with the objective of identifying macroeconomic conditions, consumption patterns, and regional opportunities that influence the operating performance of our shopping centers.

GENERAL OUTLOOK 2025

During 2025, the Mexican economy is expected to experience moderate growth, driven by the relocation of production chains (nearshoring), the expansion of domestic consumption, and the labor market. The **national GDP** is expected to grow around **1%**, with greater dynamism in the northern and Bajío regions.

As of September 2025, **annual inflation** was **3.76%**, remaining within Banxico's target range, with convergence toward **3.5%** in 2026. The **restrictive monetary policy** has contained price increases, preserving household purchasing power. **Employment** continues to rise across all industrial regions, especially in northern and central Mexico. The **national unemployment rate** remains below **3%**, supported by services, housing, and consumption. At the national level, **gross fixed investment** grew **1.6%** month-over-month in July 2025, and is expected to maintain **double-digit growth** rates, driven by the relocation of manufacturing and expansion of industrial parks.

The 2025 economic environment reinforces FibraShop's strategy, with a portfolio exposed to regions characterized by high formality and commercial dynamism that sustain its operating growth.

ECONOMIC PERFORMANCE AND OUTLOOK BY REGION

NORTH & BORDER (Chihuahua, Sonora, Tamaulipas*, Baja California Sur)

Economic Environment	Consumption and Prices	Implications for FibraShop
Region with the highest national dynamism, driven by export manufacturing, cross-border logistics, and investment linked to <i>nearshoring</i> . Chihuahua and Sonora show labor formality rates above 60%, while Tamaulipas strengthens its industrial base with foreign investment.	Formal employment and industrial wages sustain purchasing power, with upward trends in energy and transport spending. In Baja California Sur, tourism and construction maintain a state growth rate close to 6%.	Las Misiones (Cd. Juárez) and Galerías Mall Sonora (Hermosillo) benefit from manufacturing expansion and increased consumer spending. Puerto Paraíso (Cabo San Lucas) and the Nuevo Laredo project capture tourism potential and cross-border trade.

CENTRAL-BAJÍO (Querétaro, Guanajuato, Jalisco Michoacán)

Economic Environment	Consumption and Prices	Implications for FibraShop
Region with solid growth rates — GDP +1.5 pp above the national average — driven by automotive clusters and advanced services that foster formal employment and private investment.	A young and expanding population drives consumption in fashion, technology, and lifestyle sectors. Banxico reports inflation stability and steady consumer credit expansion.	7 of the 19 shopping centers are located in this region. Malls such as Plaza La Victoria , Plaza Cibeles , and Sentura Zamora benefit from an environment of high formality, middle-to-high income, and strong competition.

*: Proyecto de Nuevo Laredo en desarrollo.

Economic Analysis by State



WEST (Jalisco)

Economic Environment	Consumption and Prices	Implications for FibraShop
Second-largest economic engine in the country, driven by technology, commerce, and tourism (Puerto Vallarta), with price stability and sustained formal employment.	Inflation remains close to the national average (3.7% annually), with stability in durable goods prices. Purchasing power remains steady, supporting non-essential spending and the recovery of discretionary consumption.	La Perla maintains high occupancy and commercial traffic in the Guadalajara–Zapopan corridor; Nima Shops leverages international tourism in Puerto Vallarta. Jalisco is a mature, competitive market — key in FibraShop’s revenue strategy.

CENTRAL & HIGHLANDS (Estado de México, Puebla y Morelos)

Economic Environment	Consumption and Prices	Implications for FibraShop
Highly urbanized region. The State of Mexico contributes 8.6% of national GDP, with stability in manufacturing and trade. Puebla and Morelos show moderate growth.	Consumption is driven by population density and proximity to Mexico City . Prices remain stable within Banxico’s target range.	Shopping centers such as Puerta Texcoco , City Center Atizapán , Plaza Atrios , Sentura Tlalnepantla , Plaza Cedros , and Cruz del Sur have frequent visitation and daily spending, functioning as metropolitan consumption hubs.

SOUTHEAST (Chiapas)

Economic Environment	Consumption and Prices	Implications for FibraShop
Chiapas shows moderate but strategic growth due to its border connection with Guatemala , which stimulates formal trade and shopping tourism in Tapachula.	Although inflation slightly exceeds the national average, basic and entertainment consumption remains steady, supported by remittances and visitor spending.	Galerías Tapachula is positioned as a key retail hub in the southeast, benefiting from cross-border activity and tourism consumption.

Outlook For FibraShop



FibraShop enters 2025 with a strong and diversified portfolio. Macroeconomic stability, inflation control, and urban and border consumption growth reinforce its strategy of sustainable expansion. This environment supports occupancy, operational flow, and value creation for investors.

OUTLOOK 2026:

Based on the *Citi México Economic Expectations Survey* (September 2025), projections for 2026 indicate an **inflation rate of 3.75%**, **GDP growth of 1.4%**, and an **interest rate of 6.5%**.

This scenario points to greater macroeconomic stability and lower financial costs, strengthening FibraShop’s expansion prospects.

ESS STRATEGY

Publication of the 2024 Annual ESG Report



During the quarter, we published our 2024 Annual Sustainability Report, which presents the main advances and results in environmental, social, and governance (ESG) matters.

This report reflects the organization's ongoing efforts to improve energy efficiency, water and waste management, and carbon footprint reduction, reaffirming its commitment to transparency and responsible management.



- **Renewable Energy:** 45% of the total energy consumption of our shopping centers came from clean sources, with **solar panels installed across 15 properties**.
- **Sustainable Financing:** We updated our Sustainable Financing Framework under a hybrid approach (green, social, and sustainability-linked bonds). S&P Global issued a positive external opinion, rating our targets as ambitious in energy, water, and sustainable buildings.
- **Social Responsibility:** Investment of **MXN 18 million** in social and volunteer programs, benefiting more than **388,000** people through **4,219** events.
- **Integration into FibraShop's Workforce:** We are incorporating all personnel who previously provided services through external firms, within the regulatory framework, aiming to improve salaries and benefits. To date, we have achieved **83%** progress in the direct hiring of previously subcontracted staff.

Climate Risks: The first transition risk assessment was carried out, in addition to the physical risk analysis initiated in 2023.

ESG Report Link:

<https://fibrashop.mx/download/esg-report-2024-fibrashop/?lang=en&wpdmdl=19814&refresh=68f269ee9bcd61760717294>



ESG STRATEGY

Recognition of FibraShop at the Santander Sustainable 2025 Event

On October 9, 2025, FibraShop was recognized by Santander México at the **Santander Sustainable 2025** event for its sustainability-labeled credit, a distinction that highlights the integration of **environmental, social, and governance (ESG)** criteria into the company's financial strategy.

This recognition marks an important milestone in consolidating FibraShop's sustainable financing model and demonstrates the financial sector's confidence in its corporate responsibility practices. It also strengthens the company's position as one of the few Mexican REITs (FIBRAs) adopting green, social, and sustainability-linked financial instruments, aligned with international standards for sustainable bonds.

FibraShop extends its gratitude to Santander México and its Corporate Sustainability and Responsible Banking team for this recognition, and reaffirms its commitment to continue promoting initiatives that create economic, environmental, and social value, contributing to Mexico's sustainable development.

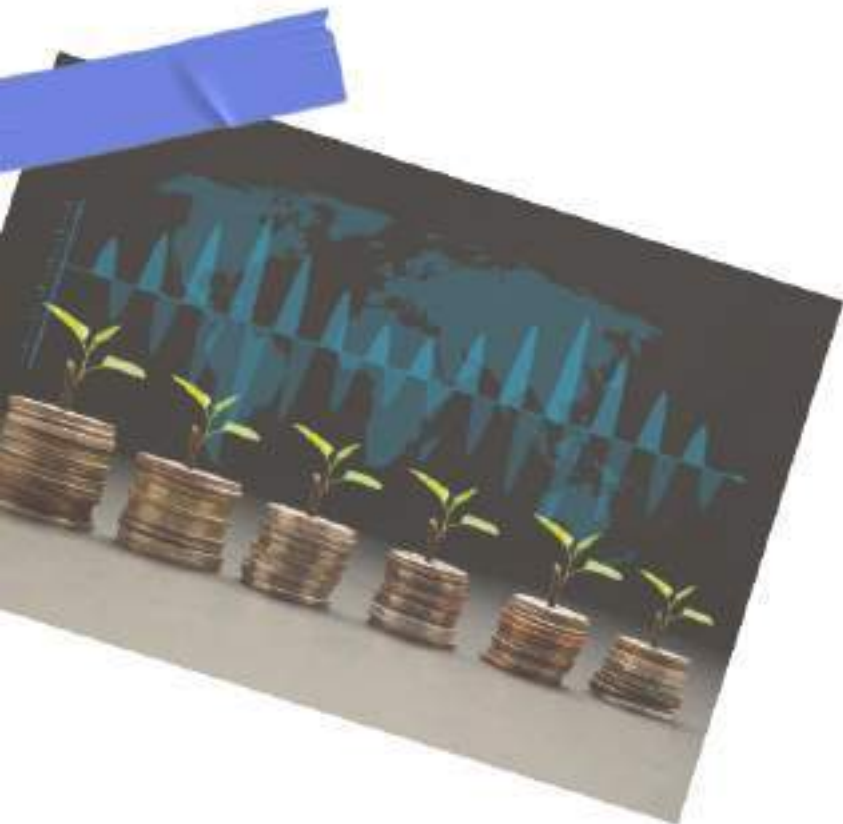




DIVIDEND DISTRIBUTION

The Technical Committee, in its session held on October 20, approved the declaration of a MXN 110 million dividend, which represents MXN 0.1727 per CBFI, payable no later than November 10.

	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024	Variation 3Q 25 VS 2Q 25
Certificates with economic rights	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	0%
Dividend	110mdp	105mdp	100 mdp	95 mdp	90 mdp	4.76%
Pesos per CBFI	0.1727	0.1648	0.1570	0.1491	0.1413	4.79%
Quarter-end price	\$8.59	\$8.86	\$8.70	\$8.79	\$7.80	-3.05%
Annualized Yield	8.04%	7.44%	7.22%	6.79%	7.25%	60PB



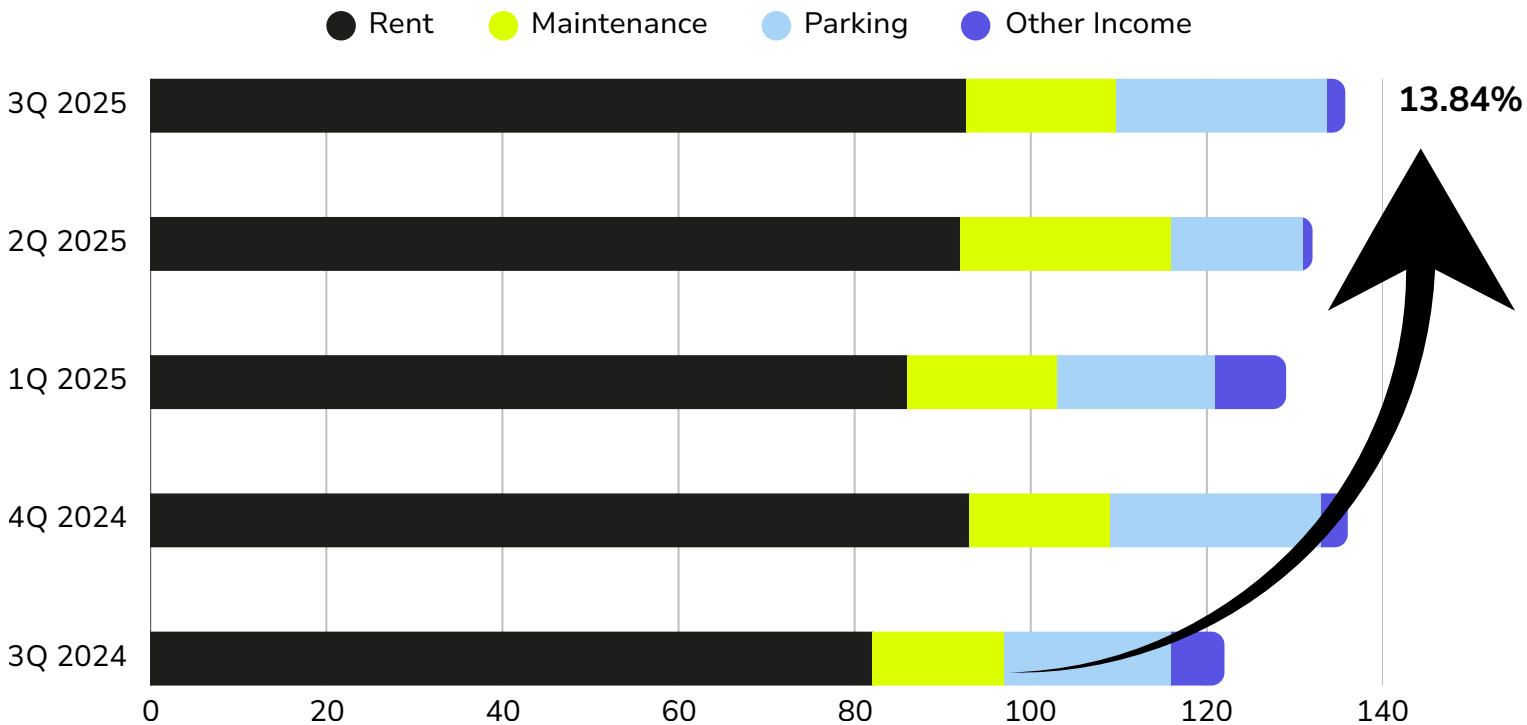
2. CENTRO DE VIDA LA PERLA



Below are the results for La Perla:

	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Rental Income	92,722	92,333	85,963	93,275	82,443
Maintenance	16,847	16,231	16,777	15,594	14,871
Parking	23,727	23,761	17,668	24,444	18,541
Other Operating Income	2,357	1,797	8,261	1,944	3,306
Total Income	135,653	134,122	128,670	135,257	119,161
Operating Expenses	26,425	27,645	26,326	22,515	24,474
Operating Income	109,228	106,477	102,344	112,742	94,687
Net Financial Cost	(57,342)	(57,941)	(57,569)	(62,446)	(57,439)
Net Result for the Period	51,886	48,536	44,776	50,296	37,248

At the end of the quarter, the occupancy rate of the Centro de Vida stood at **88%**.



3. MAIN OPERATING FINANCIAL METRICS



	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024	%Δ 3Q2025 vs 2Q2025	%Δ 3Q2025 vs 3Q2024
Total Revenues	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60	0.93%	4.74%
Total Expenses	183.09	180.35	176.45	171.28	162.20	1.52%	12.88%
Depreciation & Amortization	4.48	4.85	4.44	3.04	5.60	-7.63%	-20.02%
Operating Income	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%
Operating Margin	72.10%	72.26%	71.77%	73.52	74.11%	-0.22%	-2.71%
NOI Margin	75.61%	75.84%	75.30%	77.14%	77.91%	-0.31%	-2.95%
EBITDA Margin	72.79%	73.01%	72.48%	73.99%	75.01%	-0.31%	-2.96%
Adjusted Net Income	164.40	170.69	150.46	170.86	152.76	-3.68%	7.62%
Net Income per CBFI	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398	-3.68%	7.62%
CBFIs with Economic Rights	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Total Assets	31,700	31,451	30,980	29,750	29,708	0.79%	6.71%
Liabilities with Cost	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%
Implicit CAP Rate ***	11.09%	11.02%	10.65%	11.68%	11.89%	0.56%	-6.76%
Market Capitalization	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 - Calculated as the closing price divided by the average profit per CBFI over the last 12 months.

**EV/EBITDA - Calculated using capitalization value minus liabilities with cost, plus cash and equivalents, over the EBITDA of the last 12 months.

*** Implicit CAP Rate - Calculated as annualized NOI (quarterly NOI × 4) over capitalization value (average market capitalization per CBFI for the quarter × closing market price) plus net debt at quarter-end.



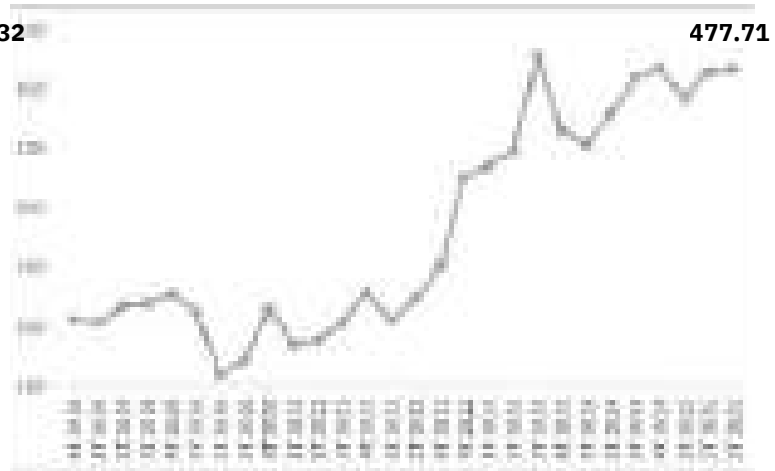
MAIN FINANCIAL METRICS



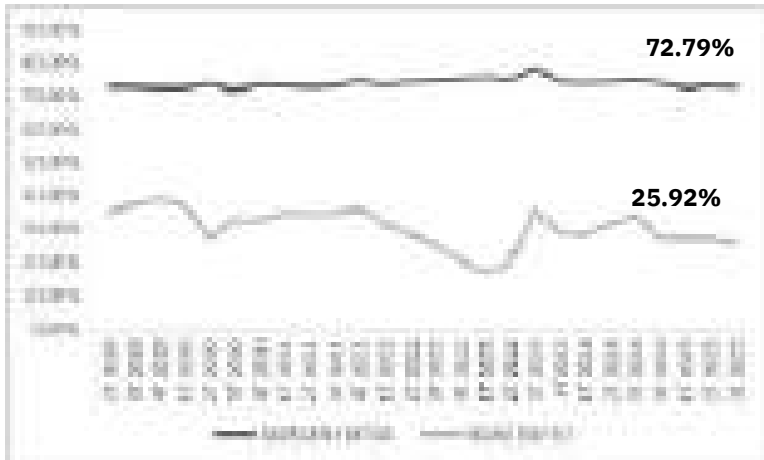
REVENUES



EBITDA



■ EBITDA MARGIN ■ FFO MARGIN



AMEFIBRA FFO

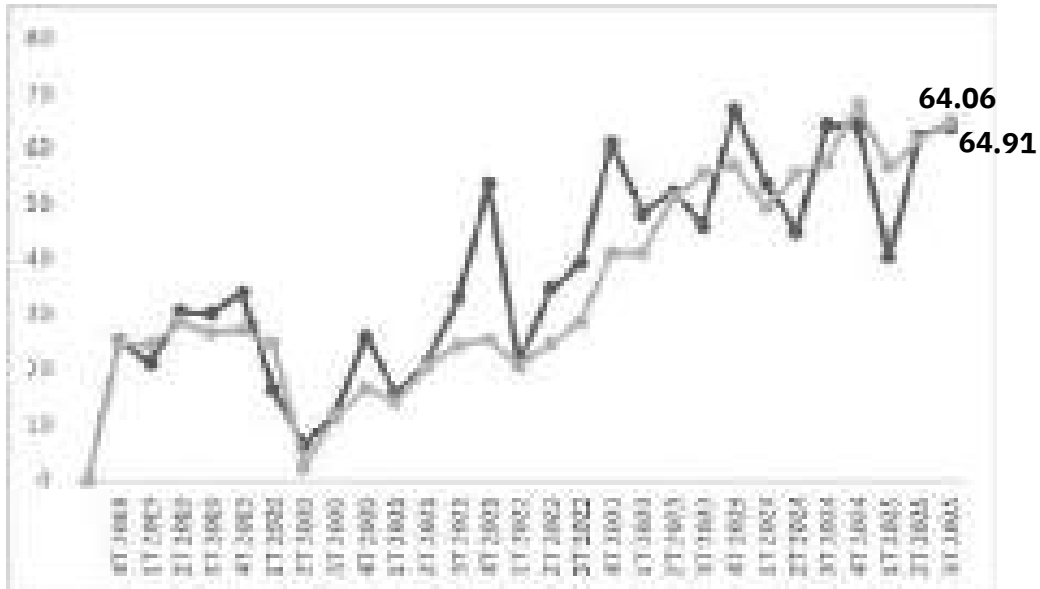




MAIN FINANCIAL METRICS



■ VARIABLE RENTS ■ PARKING



QUARTERLY ADJUSTED NET INCOME PER CBF1



CONCILIATION FFO

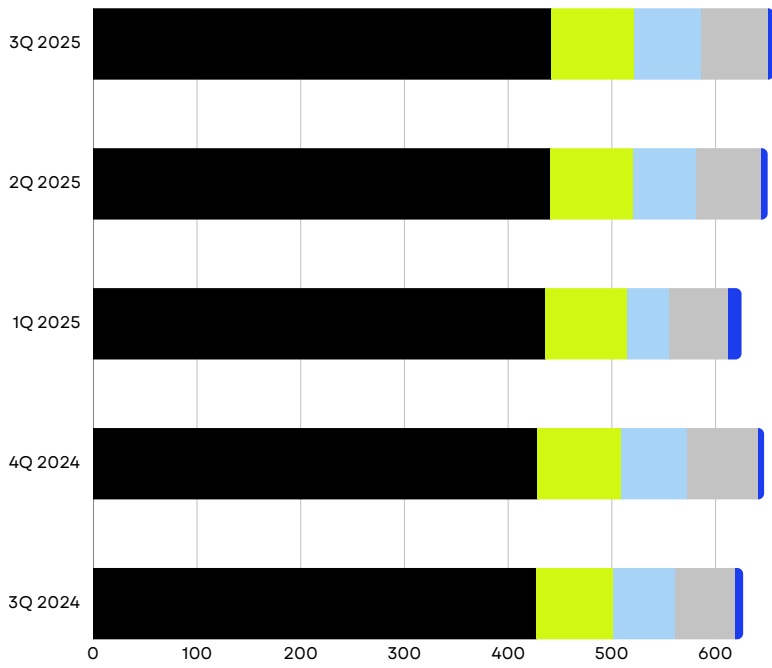
	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Total Revenues	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60
Total Expenses	183.09	180.35	176.45	171.28	162.20
Operating Income	473.23	469.90	448.59	475.52	464.40
Comprehensive Financing Result	(291.03)	(279.87)	(283.22)	(289.62)	(304.02)
Share in Associates' Results				1.77	
Debt Valuation in UDIs	(7.91)	(27.86)	(29.11)	(33.68)	(42.75)
Investment Property Revaluation	292.60	590.00		1,187.14	139.99
Loss on Property Sale				(13.38)	
Income Tax Provision				(2.75)	
NET INCOME FOR THE PERIOD	466.89	752.18	136.27	1,325.00	257.62
(-) Non-controlling Interest	17.79	19.35	14.91	14.92	7.62
Comprehensive Income/(Loss) Attributable to the Controlling Entity (IFRS) for the Period	449.10	732.83	121.35	1,310.08	250.00
(Unrealized gain) or loss due to changes in the fair value of investment properties	(292.60)	(590.00)		(1,187.14)	(139.99)
(Realized gains) or losses from the sale of real estate assets, including losses or gains resulting from discontinued operations				13.38	
Depreciation of Equipment	4.48	4.85	4.44	3.04	5.60
Leasing Commissions	0.34	0.40	0.48	0.85	0.35
(Unrealized FX Gain/Loss) on Monetary Assets and Liabilities (including UDIs)	7.91	27.86	29.11	33.68	4.14
Internal Team Costs (Brokerage, Leasing, and Advisory Services)	0.91	0.91	0.91	0.60	0.60
AMEFIBRA FFO	170.14	176.84	156.29	174.49	159.30

*In accordance with AMEFIBRA's methodology.

4. REVENUE COMPOSITION

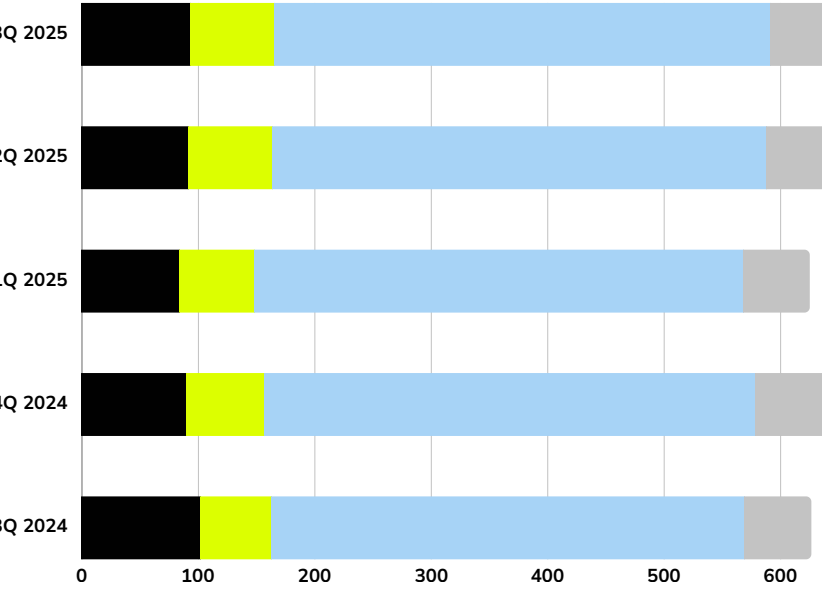


● Fixed Rent ● Maintenance ● Variable Rent ● Parking ● Other Revenue



	Fixed Rent	Maintenance	Variable Rent	Parking	Other	Total
3Q 2025	441.46	80.82	64.01	64.91	5.12	656.32
2Q 2025	440.84	79.67	61.33	62.40	6.00	650.25
1Q 2025	436.06	79.35	40.32	56.60	12.71	625.04
4Q 2024	428.72	80.67	63.91	68.08	5.42	646.80
3Q 2024	422.24	74.81	64.21	57.68	7.67	626.60

● Anchor ● Sub-Anchor ● Inline Stores ● Parking



	Anchor	Sub-Anchor	Inline Stores	Parking	Total
3Q 2025	93.60	72.12	425.69	64.91	656.32
2Q 2025	91.90	72.08	423.86	62.40	650.25
1Q 2025	84.00	63.75	420.69	56.60	625.04
4Q 2024	89.71	67.24	421.77	68.08	646.80
3Q 2024	101.85	60.50	406.57	57.68	626.60

5. MALL OPERATING MARGING CALCULATION



The operating margin of the malls includes the revenues generated by each property and the expenses directly related to their maintenance. The net result is obtained by adding the landlord's expenses (insurance, property tax, appraisals, and labor liabilities).

	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Total Revenues	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60
Mall Operating Expenses	108.53	104.85	100.66	93.58	81.72
Mall Operating Income	547.80	545.40	524.38	553.22	544.88
Mall Operating Margin	83.46%	83.88%	83.89%	85.53%	86.96%
Landlord Expenses (insurance, property tax, appraisals, labor liabilities)	20.37	19.89	19.14	20.12	18.84
Net Mall Operating Income	527.42	525.51	505.24	533.09	526.04
Net Mall Operating Margin	80.36%	80.82%	80.83%	82.42%	83.95%



6. CURRENT DEBT



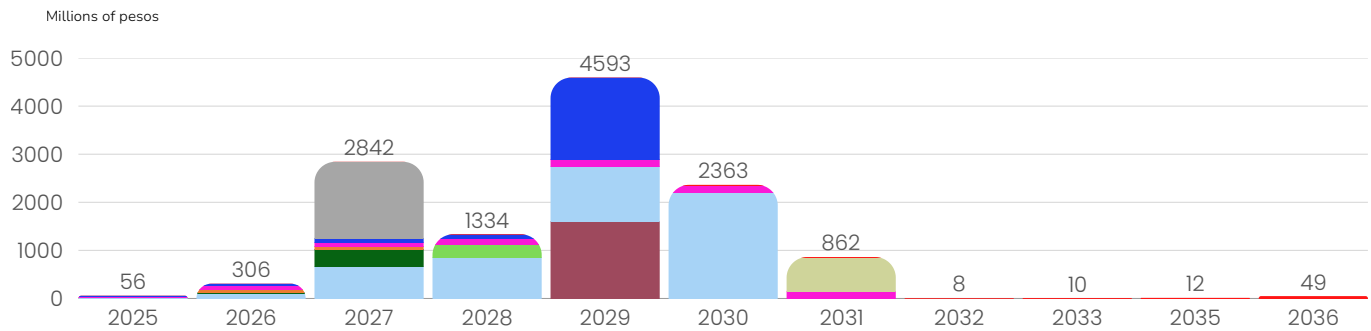
Liability	Amount (MXN million)	Currency	Rate	Secured Assets
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	710	UDIS	7.61%	
Market Debt	2,310	18.59%		
Syndicated Loan 2025 Tranche A	1,600	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Syndicated Loan 2022 Tranche B	4,988	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Tapachula, Las Misiones and Texcoco
NAFIN	368	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.45%	La Luciérnaga
BanBajío	150	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	729	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SYNDICATED (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
Bank Debt	10,121	81.41%		
Total Debt	12,431	100%		

* 82,656,900 UDIs issued, valued at MXN 8.550668 per UDI as of september 2025

** For this financing, interest rate hedges have been contracted for 75% of the amount.

6. CURRENT DEBT

	Mifel	Sindicado Tramo A ^{KPIs}	NAFIN	SCOTIABANK ^{KPIs}	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla) ^{KPIs}	FSHOP 17-2	Sindicado Tramo B ^{KPIs}
Credit Line	100	1,600	368	280	728.5	150	710*	1,907	1,600	4,987
Type	Credit Line	Credit Line	Credit Line	Credit Line	Credit Line	Credit Line	Bond	Credit Line	Bond	Credit Line
Term	10 years	3 years + 1	4 years	3 years	8 years	3 years	6 years	5 years	10 years	4 years
Maturity	June 2034	June 2028	July 2027	July 2028	Oct 2031	June 2027	November 2031	November 2029	July 2027	June 2029
Collateral	Secured	Mortgage	Mortgage	Mortgage	Mortgage	Mortgage	Unsecured	Mortgage	Unsecured	Mortgage



*Amount in pesos using the latest UDI update at the end of the quarter.



7. COVENANTS

Regarding the debt issuances FSHOP 17-2 and FSHOP 25U, FibraShop must comply with the following parameters:

Covenants	Limit	Current	Complies
Limits on Outstanding Debt	Not greater than: 50%	39.22%	✓
Restrictions on Secured Debt	Not greater than: 40%	31.93%	✓
Debt Service Coverage Ratio	Not lower than: 1.5	1.54	✓
Financing Limits	Not greater than: 50%	39.22%	✓
Unencumbered Assets-to-Unsecured Debt	Not lower than: 150%	461.19%	✓

- The debt service covenant is calculated using actual interest paid, excluding prepaid commissions.
- The unencumbered-assets covenant considers the total value of assets not pledged as collateral that back all credit lines.

8. LEVERAGE LEVEL AND DEBT SERVICE COVERAGE RATIO

In compliance with regulations issued by the National Banking and Securities Commission (CNBV), FibraShop must disclose its Leverage Level and Debt Service Coverage Ratio (ICSD) to the market.

At the end of the third quarter, FibraShop's Leverage Level was 39.22 %, below the 50 % regulatory limit.%.

FORMULA USED FOR THE 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	Liquid Assets	448.86
IVAt	VAT to Recover	181.06
UOt	Estimated Operating Income	1,855.64
LR0	Undrawn Credit Lines	
It	Estimated Interest Amortization	1,208.54
Pt	Scheduled Principal Amortizations*	253.37
Kt	Estimated Recurring Capital Expenditures	
Dt	Estimated Non-Discretionary Development Expenditure	
ICDt	Debt Service Coverage Ratio (ICSD)	1.70

9. PERFORMANCE OF THE CBFI'S IN THE MEXICAN STOCK MARKET



Derived from the behavior of FibraShop's CBFIs in the market and its financial results, the following shows the calculation of the "Implied CAP Rate" at which it is currently traded in the market:

MARKET INDICATORS	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
Closing price for the period	8.59	8.86	8.70	8.79	7.80
Average price for the period	8.74	8.84	8.75	7.85	7.00
Average number of certificates	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	684,862,926
Average Market Cap (MXN million)	5,922	5,992	5,929	5,317	4,793
Average daily volume	35,106	55,034	100,498	30,253	44,130
Average daily traded amount (MXN million)	0.31	0.49	0.88	0.24	0.31
NOI (MXN million)	496.24	493.18	470.64	498.93	488.17
NOI per certificate	0.73	0.73	0.69	0.74	0.71
Net income per certificate	0.258	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398
Quarterly average annualized return	11.81%	12.12%	10.80%	13.67%	13.70%
Dividend yield at IPO price	5.9%	6.12%	5.40%	6.13%	5.48%
Investment properties (MXN million)	29,577	29,238	28,648	28,618	27,228
Number of properties	19	19	19	19	19

IMPLIED CAP RATE CALCULATION

CAP Rate Implícito	3Q 2025	3Q 2024
Average price for the period	8.74	7.00
CBFIs for the period	677,498,809	684,862,926
		MDP
Market capitalization (MXN million)	5,921.87	4,793.08
Interest-bearing debt	12,431.46	12,431.46
Cash and equivalents	448.85	601.63
Enterprise value	17,904.48	16,422.30
Annualized NOI (MXN million)	1,984.95	1,952.69
Implied CAP Rate	11.09%	11.89%
Δ% 3Q 2025 VS 3Q 2024		-0.80%

10. CBFI'S WITH ECONOMIC RIGHTS

For this quarter, the certificates with economic rights amount to **637,115,444**.

	CBFI's
Master Certificate – March 8, 2024	692,210,517
(-) Treasury Certificates	14,701,945
(=) Certificates in Circulation	677,508,572
(-) Repurchased CBFIs in Process of Cancellation	9,763
(=) Certificates in Circulation (BMV)	677,498,809
(-) CBFIs Without Economic Rights	40,383,365
(=) CBFIs With Economic Rights	637,115,444

11. DISTRIBUTION TO HOLDERS

1. Distribution of Taxable Income for the Current Fiscal Year

Concept	Generated	Payment Date	Total Amount (MXN\$)	#CFBIS	MXN\$/CBFI
Taxable Income Distributed in Cash	-		-	-	-
Taxable Income Distributed in Real Estate Trust Certificates (CBFIs)	-		-	-	-
Total Distributed Taxable Income (subject to withholding, if applicable)	-		-	-	-
Capital Reimbursement	110,000,000	No later than November 10	110,000,000	637,115,444	0.1727
Total Distributed Amount (Taxable Income + Capital Reimbursement)	110,000,000	No later than November 10	110,000,000	637,115,444	0.1727

2. Undistributed Taxable Income from Previous Years

Concept	Generated	Payment Date	Total Amount (MXN\$)	Amount per CBFI
Income tax (ISR) paid by the FIBRA due to higher taxable income than the distributed amount*	N/A	N/A	N/A	N/A
Undistributed Taxable Income from previous fiscal years distributed in this period**	N/A	N/A	N/A	N/A

*The income tax (ISR) related to the Taxable Income exceeding the distributed amount must be paid no later than March 15 of the following fiscal year (taxable income from the previous year), and the remaining balance within 15 days after that date. The tax paid will be creditable for CBFI holders once such income is distributed, as long as it is taxable to them and there is no withholding if the distributed income is considered taxable.

**There is no obligation to distribute the amount of undistributed taxable income.

3. Sale of Properties Before the Four-Year Holding Period

Concept	Total Amount (MXN\$)	Amount per CBFI
Income tax (ISR) paid by the FIBRA on the gain from property sales*	N/A	N/A
Gain from property sales before the 4-year holding period**	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.

**There is no obligation to distribute such gain.

12. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN



Properties	Acquisition Date	GLA FSHOP (m ²)	GLA Tenants (m ²)	Total Managed GLA (m ²)	Acquisition Value (MXN million)	Property Value (MXN million)	Location
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 Portfolio and Conversions		698,621	114,872	813,493	18,679	29,577	

** The amount of MXN 520 million corresponds to the proportional share acquired.

Appraisals

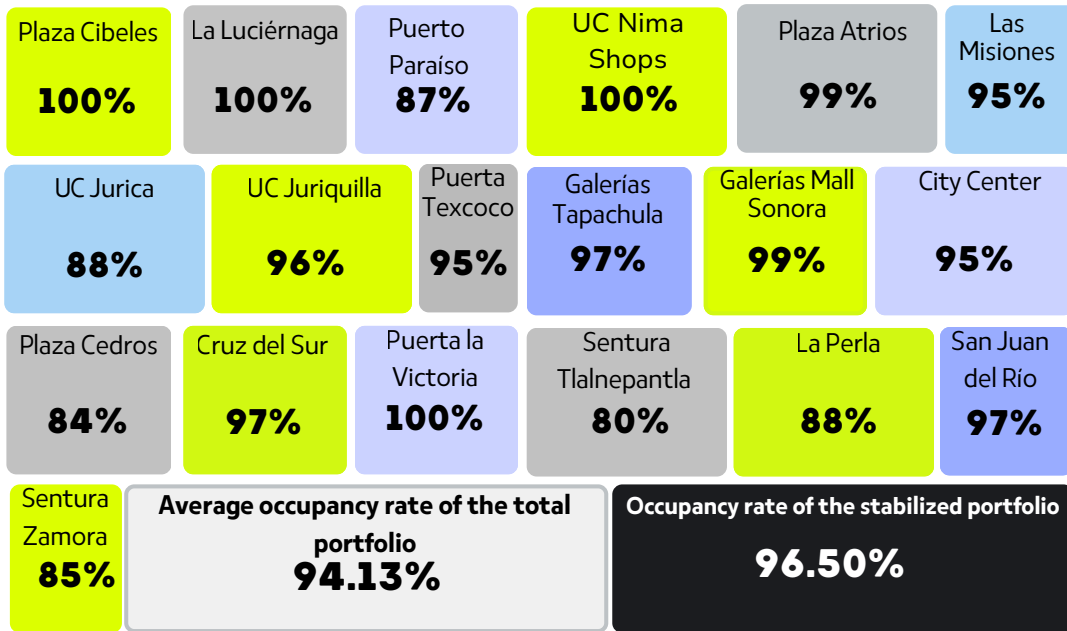


In accordance with our Appraisal Policy, these are updated periodically for different properties. The following are the results of the appraisals corresponding to this period:

Properties	APPRAISAL 2025 (MXN million)	APPRAISAL 2024 (MXN million)	Revaluation
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. SHOPPING CENTER OCCUPATION

During this quarter, the average occupancy rate of the total portfolio was 94.13%. The occupancy rate of the stabilized portfolio was 96.50%, meaning it does not include La Perla or the new acquisitions.



14. CONTRACT CHARACTERISTICS

FibraShop aims to maintain a well-diversified portfolio by business type (in terms of both income and square meters), with the purpose of mitigating the risk of dependence on any particular sector that may be more exposed to changes in economic cycles.

The main sources of revenue by business segment are:

- Fashion and Footwear
- Food and Beverage
- Entertainment

Together, these categories represent 54.4% of total revenue.

It is worth noting that no single segment accounts for more than 21.5% of total income.

This indicates a healthy diversification of revenue by economic activity and a balanced portfolio by business type.

Leasable Area by Business Segment

Business Segment	%
Department Stores	18.0%
Fashion and Footwear	16.7%
Entertainment	15.8%
Supermarkets	14.2%
Food and Beverage	10.9%
Home and Décor	8.5%
Sports	5.9%
Services	2.4%
Financial Services	2.4%
Health and Beauty	1.9%
Others	1.6%
Stationery	1.0%
Auto and Motorcycles	0.6%
Total	100.0%

Revenue by Business Segment

Business Segment	%
Fashion and Footwear	21.5%
Food and Beverage	18.0%
Entertainment	14.9%
Home and Décor	10.6%
Department Stores	6.8%
Sports	6.6%
Supermarkets	6.0%
Financial Services	3.9%
Health and Beauty	3.8%
Services	3.4%
Others	2.8%
Auto and Motorcycles	1.0%
Stationery	0.6%
Total	100.0%



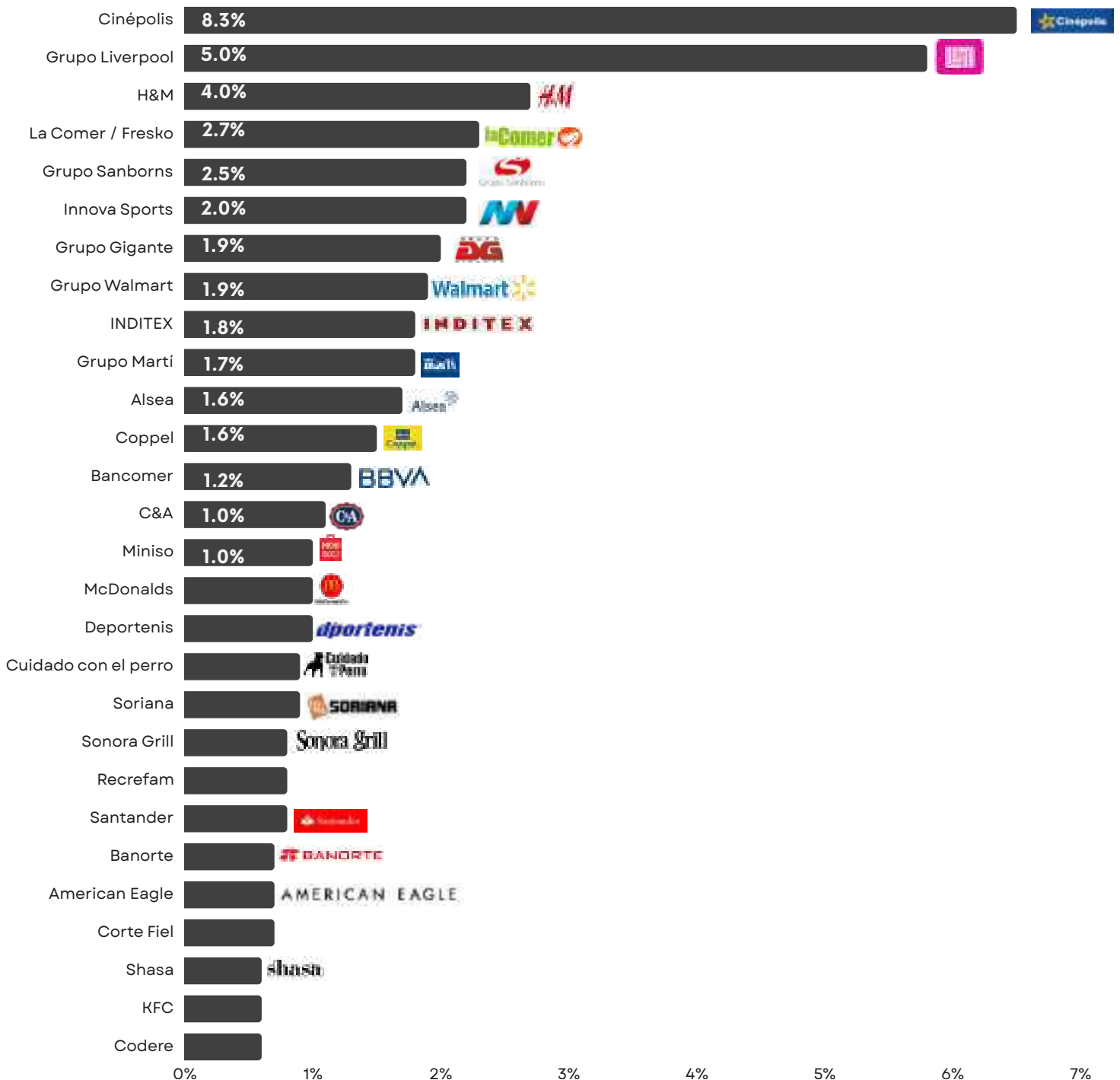
Top 30 Tenants by Leasable Area

Currently, the 30 largest tenants (classified by commercial and/or economic group) represent approximately 64.1% of total gross leasable area (GLA) and 49.2% of total revenue as of September 30, 2025, as shown in the following chart:

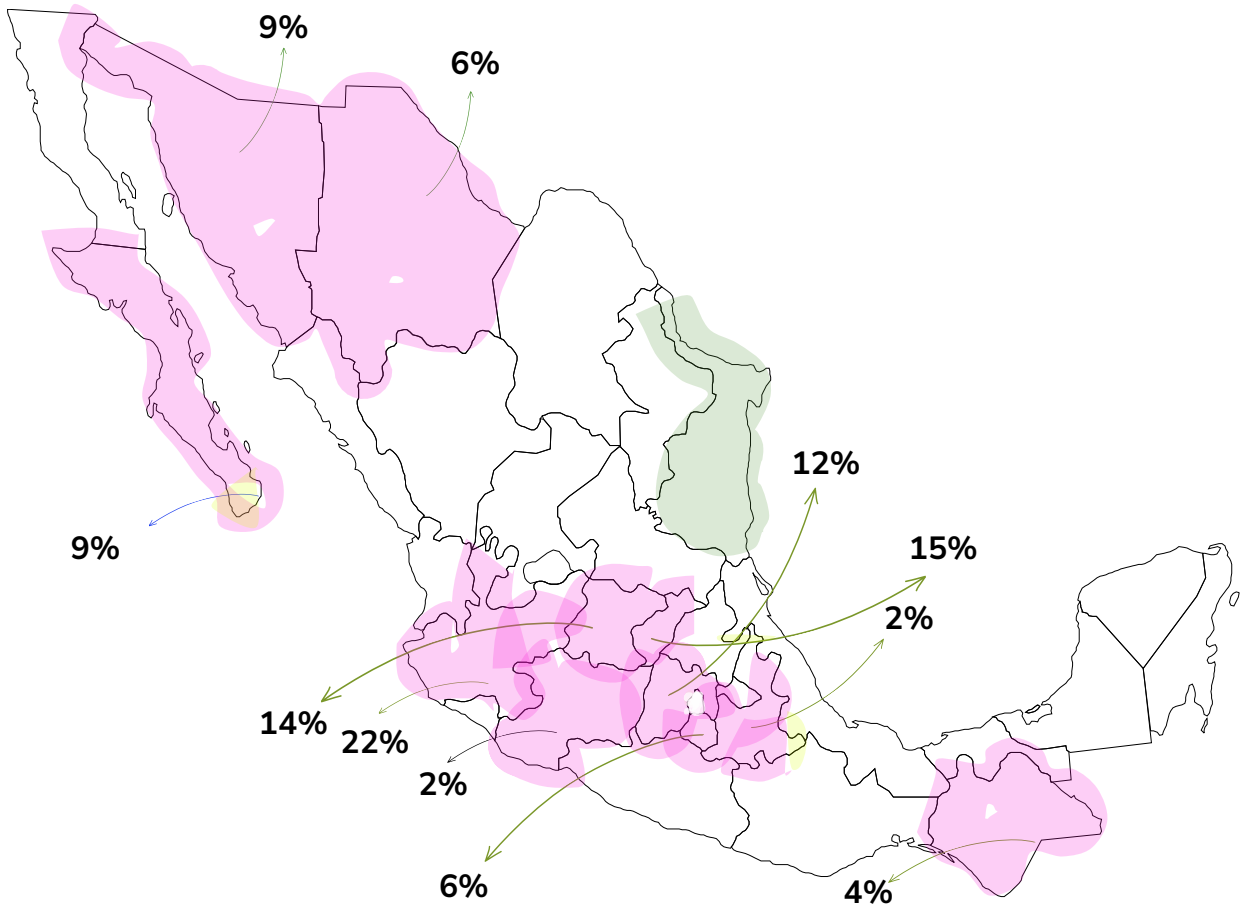


It is important to note that within the top 30 tenants, all are well-recognized national or international corporations. Notably, no single tenant accounts for more than 8.5% of total operating income (excluding parking revenues).

TOP 30 BY TOTAL REVENUE



INCOME DIVERSIFICATION BY STATE



State	% of revenues
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	Coming soon

LEASE CONTRACT EXPIRATIONS



In no year do contract expirations represent more than 30% of the total leasable area of the shopping center portfolio.

The average remaining term by leasable area is approximately 5 years. As of the end of the quarter, FibraShop had a total of 2,090 active lease agreements with tenants, of which 2% correspond to anchor stores, 4% to sub-anchors, and 94% to in-line stores, fast food, common areas, kiosks, and others.

Property	2025	2026	2027	2028	2029+	Total Contracts per Property
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	6%	18%	25%	15%	36%	2,090

15. ADDITIONAL INFORMATION

In accordance with the Circular Única de Emisoras (CUE) based on Article 33, Section II — Quarterly Information — the corresponding financial and accounting information updates are submitted to the Mexican Stock Exchange (BMV) in the required electronic formats.

This additional information, which includes the update of the annual report, can be consulted at: www.bmv.com.mx

16. ADDITIONAL EVENTS

There are no subsequent events that must be disclosed.

ANALYST COVERAGE

As of today, FibraShop is aware that the following institutions and analysts have issued opinions and/or research reports regarding the performance of the trust.

This list does not exclude the possibility that other institutions or analysts may also issue opinions on FibraShop.

Institution	Name	E-Mail	Phone
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	-

INVESTOR CONTACTS



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

QUARTERLY EARNINGS CONFERENCE CALL

FibraShop invites you to participate in a conference call to discuss the results of the third quarter of 2025 and provide a business update.

Date: Thursday, October 23, 2025.

Time: 11:00 AM (Mexico City time)

Participants:

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

Join the meeting::

<https://us06web.zoom.us/j/83785078959pwd=aM4SGseCgtcGwX7s2JmuckifjqHsAF.1>

Meeting ID: 837 8507 8959

Passcode: 394286

ABOUT FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13) is a unique real estate investment option in Mexico, derived from its specialization, highly experienced human capital in the commercial real estate sector, and its solid operational and corporate governance structure — all of which together ensure transparency, efficiency, and sustainable growth.

FibraShop is a real estate and infrastructure trust primarily focused on acquiring, owning, managing, and developing retail properties in the Mexican shopping center sector.

It is managed by specialists with extensive industry experience and externally advised by FibraShop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Our goal is to provide attractive returns to our investors and CBFH holders through stable distributions and capital appreciation.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

This press release may include forward-looking statements.

Such statements are not based on historical facts but reflect the current expectations of management.

Readers are cautioned that these statements or estimates involve risks and uncertainties that may change as a result of various factors beyond the company's control.

FINANCIAL INFORMATION

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number 6205 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
For the period ended at September 30th, 2025 and 2024
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	3Q 2025	3Q 2024	sep-25	sep-24
Rental revenues	570,373	544,126	1,667,580	1,546,198
Other operating income	85,950	82,475	264,027	231,150
Total income	656,323	626,601	1,931,607	1,777,348
Operating expenses:				
Operating expenses	155,449	134,326	458,415	389,538
Insurance	4,635	4,101	13,143	12,180
Advisory fees	21,034	21,868	62,471	61,187
Other professional fees	1,972	1,908	5,060	5,070
Total operating expenses	183,090	162,203	539,089	468,581
Operating profit	473,233	464,398	1,391,727	1,308,767
Financing cost:				
Finance income	4,122	22,304	25,486	50,800
Finance expenses	295,158	326,414	879,607	940,046
Financing cost, net	(291,036)	(304,110)	(854,121)	(889,146)
Fair value adjustment to investment properties	282,005	139,990	682,005	439,990
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	(7,909)	(42,747)	(64,873)	(95,403)
Consolidated profit	466,893	257,521	1,355,338	763,208
Consolidated net result attributable to:				
Controlling interests	448,099	250,000	1,303,283	740,854
Non-controlling interests	17,794	7,521	52,055	22,354
Net profit for the period	466,893	257,521	1,355,338	763,208

FINANCIAL INFORMATION

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number 6206 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of September 30th, 2025 and December 31st, 2024
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Unaudited	Audited
	Sep 25	Dec 24
ASSETS		
Current assets		
Cash, cash equivalents and restricted cash	446,859	613,235
Accounts receivable	425,868	454,261
Recoverable taxes	180,515	295,159
Prepaid expenses	39,331	25,570
Other Current assets	414,884	471,011
Total current assets	<u>1,515,457</u>	<u>1,859,236</u>
Non Current assets		
Investment properties and equipment	29,686,909	28,947,945
Work in process and other assets	469,296	158,743
Other long term assets	17,906	17,849
Investment in associates	10,906	10,906
Total non current assets	<u>30,185,197</u>	<u>29,135,443</u>
TOTAL ASSETS	<u>31,700,654</u>	<u>30,994,679</u>
Liabilities and net assets		
Short-term liabilities		
Supplies	52,898	60,162
Related parties	27,835	25,098
Creditors	183,593	511,650
Tenants prepayments	6,593	6,645
Short term stock markets	-	2,993,855
Short term bank loans	253,365	238,191
Hedge derivative financial instruments	4,774	1,583
Total short-term liabilities	<u>531,058</u>	<u>3,837,184</u>
Long-term liabilities		
Tenants deposits	200,342	211,660
Employee benefits	20,020	16,576
Deferred taxes	72,937	72,937
Long term bank loans	9,745,705	7,439,206
Long term debt in stock markets	2,296,231	1,596,584
Total long-term liabilities	<u>12,337,241</u>	<u>9,338,963</u>
TOTAL LIABILITIES	<u>12,868,299</u>	<u>13,174,147</u>
NET ASSETS		
Net contributions	5,606,761	5,906,761
Retained earnings	10,647,821	8,895,410
Net profit for the period	1,303,263	1,747,907
Total Controlling interest	<u>17,557,865</u>	<u>16,550,078</u>
Non-controlling interest	1,274,400	1,270,454
Total Equity	<u>18,832,355</u>	<u>17,820,532</u>
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	<u>31,700,654</u>	<u>30,994,679</u>

FINANCIAL INFORMATION

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number 6205 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS
For the period ended at September 30th, 2025 and December 31st, 2024
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Net Contributions	Retained earnings	Non-controlling interest	Total
Total net assets as of January 1, 2024	4,889,261	8,845,482	1,067,259	14,802,042
Distributions to Trustees / Beneficiaries	(280,000)			(280,000)
Contribution to assets	1,257,500			1,257,500
Increase due to changes in participation in subsidiaries		1,747,907	30,232	1,778,139
Net profit in the period		74,167		74,167
Other comprehensive losses		(16,987)	(1,279)	(18,266)
Actuarial gain		100		100
Total controlling interest	5,906,761	10,650,788	1,096,252	17,653,801
Recognition of non-controlling interest			166,731	166,731
Total net assets as of December 31, 2024	5,906,761	10,650,788	1,262,983	17,820,532
Distributions to Trustees / Beneficiaries	(300,000)			(300,000)
Net profit in the period		1,303,283	52,055	1,355,338
Other comprehensive losses		(2,967)	(223)	(3,190)
Total controlling interest	(300,000)	1,300,316	51,832	1,052,148
Recognition of non-controlling interest			(40,325)	(40,325)
Total net assets as of September 30, 2025	5,606,761	11,951,104	1,274,490	18,832,355

FINANCIAL INFORMATION

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number 6206 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the period ended at September 30th, 2025 and 2024
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	sep-25	sep-24
Operating activities:		
Net profit for the period	1,355,338	763,208
Adjustments to non-cash items:		
Finance income	(25,127)	(19,433)
Employee benefits	3,450	2,535
Depreciation and amortization	14,983	16,402
Amortization cost financing	23,188	21,764
Straight line revenue recognition	-	(7,000)
Fair value adjustment to investment properties	(882,605)	(439,990)
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	64,873	95,403
Finance expenses	854,009	917,326
	<u>1,408,109</u>	<u>1,350,215</u>
Accounts receivable	28,393	3,513
Related parties	2,737	2,732
Recoverable taxes and other current assets	164,771	(14,787)
Prepaid expenses	(14,983)	(14,130)
Suppliers	(7,264)	(17,137)
Other accounts payable	(205,177)	73,881
Advance payment from clients	1,948	1,127
Tenants deposits	(11,318)	8,880
	<u>1,367,216</u>	<u>1,394,294</u>
Net cash flow provided by operating activities	1,367,216	1,394,294
Investment Activities:		
Finance income	25,127	19,433
Investments in work in progress, projects and fixed assets	(320,164)	(490,607)
	<u>(295,037)</u>	<u>(471,174)</u>
Net cash flow used in investing activities:	(295,037)	(471,174)
Financing Activities:		
Interest paid	(854,009)	(917,326)
FSHOP 25J Bond issue	700,000	-
Bank loans received	6,980,000	995,696
Bank loans payments	(4,607,553)	(633,199)
FSHOP 19J payment	(3,050,863)	-
Fee for debt restructuring	(104,130)	(3,462)
Distributions to Trustees / Beneficiaries	(300,000)	(190,000)
	<u>(1,236,555)</u>	<u>(748,291)</u>
Net cash flow used in financing activities:	(1,236,555)	(748,291)
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	(164,376)	174,829
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	613,235	426,804
Cash and cash equivalents at the end of the period	448,859	601,633

**Banco Actinver, S.A., Multiple Banking Institution
Irrevocable Trust Number 6206 and Subsidiaries
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements
For the period from January 1 to September 30, 2025
(Unaudited, figures in thousands of pesos)**

1. GENERAL INFORMATION

FibraShop (“FSHOP”) is a Real Estate Investment Trust (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces) whose trustee is Banco Actinver, S.A., IBM (Trustee), and whose common representative is Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Its main activity is the acquisition of properties intended for the leasing and development of commercial real estate, with registered address at Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Floor 16, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos Borough, Mexico City, C.P. 05348.

FibraShop, as a Real Estate Investment Trust (“FIBRA”), qualifies to be treated as a transparent entity in Mexico for purposes of the Income Tax Law (LISR). Therefore, all income derived from the trust’s operations is attributed to the holders of its Real Estate Trust Certificates (CBFIs), and the trust itself is not subject to income tax in Mexico.

To maintain its FIBRA status, the Ministry of Finance and Public Credit (SHCP) established, in Articles 187 and 188 of the Income Tax Law (LISR) effective as of December 31, 2015, that the trust must distribute annually at least 95% of its net taxable income to the holders of its CBFIs.

The CBFIs are listed on the Mexican Stock Exchange (BMV) under the ticker symbol FSHOP13, and were publicly offered on July 24, 2013, at a placement price of 17.50 pesos per CBFI.

2. BASIS OF PREPARATION

(a) Statement of Compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with the requirements of the International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

These consolidated financial statements correspond to FibraShop and its controlled subsidiaries, hereinafter referred to as FSHOP.

FSHOP has elected to present a single consolidated statement of comprehensive income, classifying its expenses by nature.

The cash flows from operating activities are reported using the indirect method. Income from property leases, along with deposits received and paid, are treated as cash flows from operating activities. The acquisition of investment properties is disclosed as cash flows from investing activities, as they more accurately reflect FSHOP's commercial activities.

Management of FSHOP believes that all ordinary and recurring adjustments necessary for a fair presentation of these condensed consolidated interim financial statements have been included. These condensed consolidated financial statements were prepared in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting."

The accompanying notes are included to disclose events and transactions significant to understanding FSHOP's performance.

The quarterly condensed consolidated financial statements presented here do not include all information and disclosures required for the annual consolidated financial statements.

On October 20, 2025, the Technical Committee of FSHOP approved the issuance of these condensed consolidated interim financial statements corresponding to the third quarter of 2025.

(b) Estimantes and Judgments

The preparation of the condensed consolidated interim financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income, and expenses. These estimates and assumptions are reviewed continuously and are based on management's experience and other factors, including reasonable expectations of future events. Management believes that the estimates used in preparing these condensed consolidated interim financial statements are reasonable. However, actual results may differ from those estimates, and therefore, based on existing knowledge, it is possible that results during the next fiscal year could differ from current estimates and assumptions, which may require adjustments to the previously reported amounts of assets and liabilities.

In preparing the condensed consolidated interim financial statements, management adopted the accounting policies described in these notes, which are applied consistently unless significant changes in economic or operational conditions justify a modification. The notes to the condensed consolidated financial statements identify areas involving a higher degree of judgment or complexity or those where assumptions are significant to the consolidated financial statements, such as the valuation of investment properties or the estimation of doubtful accounts, among others.

A vertical blue bar on the left side of the page.

(c) Corporative Information

IAS 34 requires statements of comprehensive income, changes in equity, and cash flows to be presented for the comparative interim periods (both for the current period and year-to-date) from the previous fiscal year.

(d) Seasonality of Operations

FibraShop's operations are subject to seasonal fluctuations, given the nature of its properties and lease contracts, particularly during periods such as summer vacations and the December holiday season.

3. Summary of Significant Accounting Policies

The main accounting policies adopted in preparing these condensed consolidated interim financial statements are consistent with those applied in the preparation of the consolidated financial statements for the period from January 1 to September 30, 2025.

Basis of Consolidation

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of entities controlled by FSHOP as of the third quarter of 2025. The effects of balances and transactions within the group, as well as all unrealized income and expenses arising from intercompany transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements.

Controlled entities are those in which FSHOP has the power to govern the financial and operating policies. When control of an entity is obtained during the year, its results are included in the consolidated statements of comprehensive income from the date control is established.

When control is lost during the year, the results are included up to the date on which control ceased.

Financial Segment Information

Operating segments are identified based on internal management reports regarding the components of the Group that are regularly reviewed by senior management, who are the main decision-makers responsible for allocating resources to segments and evaluating their performance. Commercial properties whose tenants primarily operate in the fashion, apparel, and accessories business are referred to as Fashion Malls.

Properties whose tenants focus more on service activities and include standalone anchor stores are referred to as Power Centers. Finally, smaller properties focused on service-oriented tenants are referred to as Community Centers.

Information on investment properties and operating segments is based on the financial data derived from the application of the main accounting policies.

REVENUE RECOGNITION

Revenue from sales is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Revenue is recognized for each main source of income as follows:

Lease Income

Lease income from investment properties is recognized as rental revenue in the financial statements based on the terms of the lease agreements with tenants and is recognized on a straight-line basis over the lease term.

Incentives may be offered to tenants to enter into non-cancellable operating lease contracts. Such incentives may take various forms, including rent-free periods, stepped rents, or variable rental payments, among others.

Maintenance Income

Maintenance income from investment properties primarily arises from the maintenance costs of commercial properties, which are charged to tenants to ensure the proper operation and upkeep of shopping centers.

Other Income

Other income includes payments received upon termination of lease agreements, as well as any other extraordinary income that may arise during FSHOP's normal course of operations.

Investments in Associates

International Accounting Standard 28 (IAS 28) — Investments in Associates and Joint Ventures establishes the accounting framework for recognizing investments in associates, as well as the requirements for applying the equity method when accounting for such investments and joint ventures.

The Standard applies to all entities that hold joint control over, or significant influence in, an investee.

1. CASH, CASH EQUIVALENTS, AND RESTRICTED CASH

	Sept 2025	Dec 2024
Cash in bank accounts	184,453	233,223
Debt service reserve fund		
Investment in securities	260,730	284,019
Total Cash, Cash Equivalents, and Restricted Cash	448,859	613,235

2. ACCOUNTS RECEIVABLE

	Sept 2025	Dec 2024
Tenants (Clients)	454,695	483,088
Allowance for doubtful accounts	(28,827)	(28,827)
Total Accounts Receivable	425,868	454,261

3. VALUE-ADDED TAX (VAT) RECOVERABLE

	Sept 2025	Dec 2024
VAT recoverable	181,057	289,865
Other recoverable taxes	5,458	5,294
Total Taxes Recoverable	186,515	295,159
Other Accounts Receivable*	414,884	471,011

*The renegotiation of the settlement amount for the Puerta La Victoria property resulted in a balance in favor of FibraShop of 292.70 million pesos in November 2020. On July 9, 2021, FibraShop received notice of a lawsuit filed by the seller of Puerta La Victoria against the Trust. The lawsuit primarily relates to the disagreement regarding the adjustment of the price, which should have been made as of the end of 2020. The dispute with the seller remains ongoing, and relevant updates will be disclosed as information becomes available.

4. INVESTMENT PROPERTIES

As of September 30, 2025, FSHOP's portfolio of investment properties (considering only the GLA owned by FSHOP) consisted of 19 properties.

	Sept 2025	Dec 2024
Investment Properties	29,576,745	28,833,394
Furniture and equipment net	110,254	114,551
Total	29,686,999	28,947,945

5. INTEREST RATE SWAP

Interest rate swaps meet the criteria to be accounted for as hedging instruments and hedge up to 1,438.94 million pesos of the syndicated loan related to La Perla. Accordingly, they have been classified as cash flow hedges. The loans and the interest rate swaps share the same critical terms.

The fair value of these instruments as of September 30, 2025, has been recognized within other comprehensive income as an unrealized gain on interest rate swaps.

Financial Institution	Maturity Date	Fair Value Sept 2025	Fair Value Dec 2025
BBVA	28/11/2025	(4,774)	(1,583)

6. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

	3Q 2025	3Q 2024
Advisory services — Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,034	21,868

Related party balances as of September 30, 2025 and December 31, 2024, are as follows:

	Sept 2025	Dec 2024
Accounts payable — Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	27,835	25,098

7. ACCUMULATED LIABILITIES

	Sept 2025	Dec 2024
Accrued interest payable	52,307	89,775
Other accrued liabilities	131,286	247,286
Property transfer tax	0	174,589
Total accrued liabilities	183,593	511,650

8. CONTRIBUTED CAPITAL

The CBFIs (Real Estate Trust Certificates) issued by FSHOP grant their holders the right to a portion of the benefits, proceeds, and, where applicable, the residual value of the assets or rights of FSHOP. They also entitle holders to proceeds from the sale of the trust's assets or real estate, in accordance with the terms established in the Trust Agreement. As of September 30, 2025, the trust's capital consisted of 677,498,809 CBFIs outstanding.

9. SEGMENT FINANCIAL INFORMATION

The following presents segment financial information for the quarter ended September 30, 2025:

CONCEPT	Total Revenue	Total Expenses	Investment in Assets (MXN thousands)	Gross Leasable Area (GLA)	Average Income per m2
Centros de Vida	269,213	50,754	12,364,500	212,200	424
Fashion Mall	190,008	34,887	8,076,140	200,179	306
Power Center	177,083	38,771	8,218,599	304,951	192
Community Center	20,019	4,477	917,605	25,938	271
Totales	656,323	128,899	29,576,745	743,268	1,193

10. NET INCOME PER CBFÍ

The following table presents the accounting profit per Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) for the most recent reporting periods:

Utility					
CONCEPT	3Q 2025	2Q 2025	1Q 2025	4Q 2024	3Q 2024
CBFIs with economic rights	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Comprehensive income for the period (thousands)	164.40	170.69	150.46	170.86	152.76
Net income per CBFÍ (pesos)	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398

11. DISTRIBUTIONS PAID OR DECLARED

The Technical Committee of FSHOP approved the payment of quarterly distributions to CBFÍ holders. During the reported period, a distribution of MXN 105 million was made (equivalent to MXN 0.1648 per CBFÍ) corresponding to the second quarter of 2025.

12. CAPITAL AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's objectives and policies for the administration of capital and financial risks are established by its Technical Committee, in accordance with its bylaws and internal governance framework.

13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

As of the balance sheet date, no additional commitments or contingent liabilities have been identified or disclosed.

14. RELATED PARTY INFORMATION

The following are the main related parties of FSHOP:

Grupo Cayón and Grupo FREL were the original contributors of the initial investment portfolio of FibraShop, forming the Control Trust.

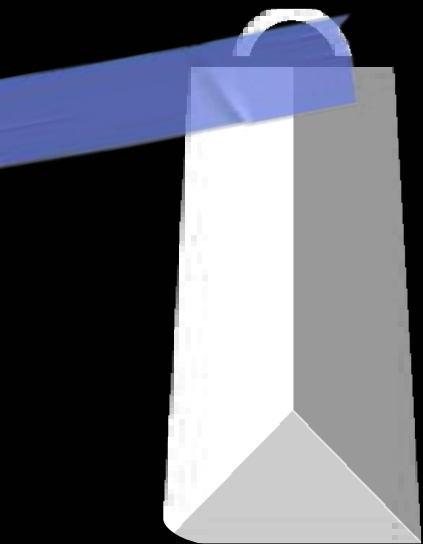
These Groups continue to contribute their expertise in the sector and to identify new investment opportunities for FibraShop. Under this Control Trust Agreement, FibraShop holds a preferential right to acquire properties developed by these groups.

Such acquisitions must be approved by the Technical Committee, with the favorable vote of the majority of the Independent Directors. Additionally, this Control Trust includes a non-compete clause.

15. SUBSEQUENT EVENTS

As of the reporting date, no subsequent events requiring disclosure have been identified.

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

Región con el mayor dinamismo nacional, impulsada por la manufactura exportadora, la logística transfronteriza y la inversión ligada al *nearshoring*. **Chihuahua** y **Sonora** presentan formalidad laboral superior al 60%, mientras **Tamaulipas** refuerza su base industrial con inversión extranjera.

Consumo y Precios

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%.

Implicaciones para FibraShop

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

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.

Consumo y Precios

Población joven y en expansión que impulsa consumo en moda, entretenimiento y tecnología. Banxico reporta estabilidad inflacionaria y expansión del crédito al consumo.

Implicaciones para FibraShop

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.

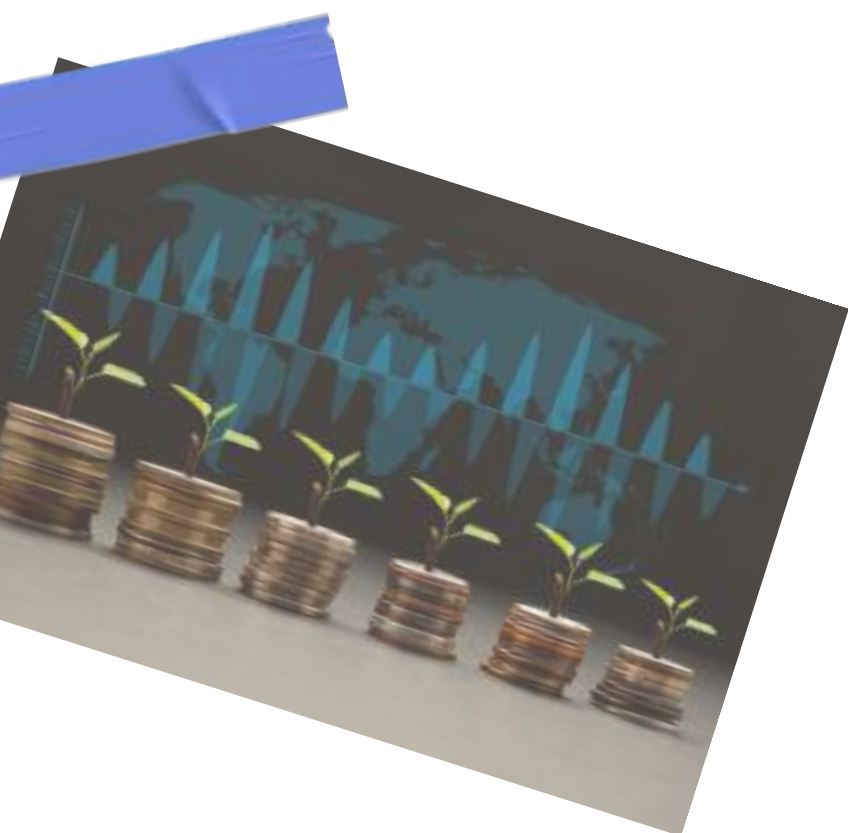




DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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



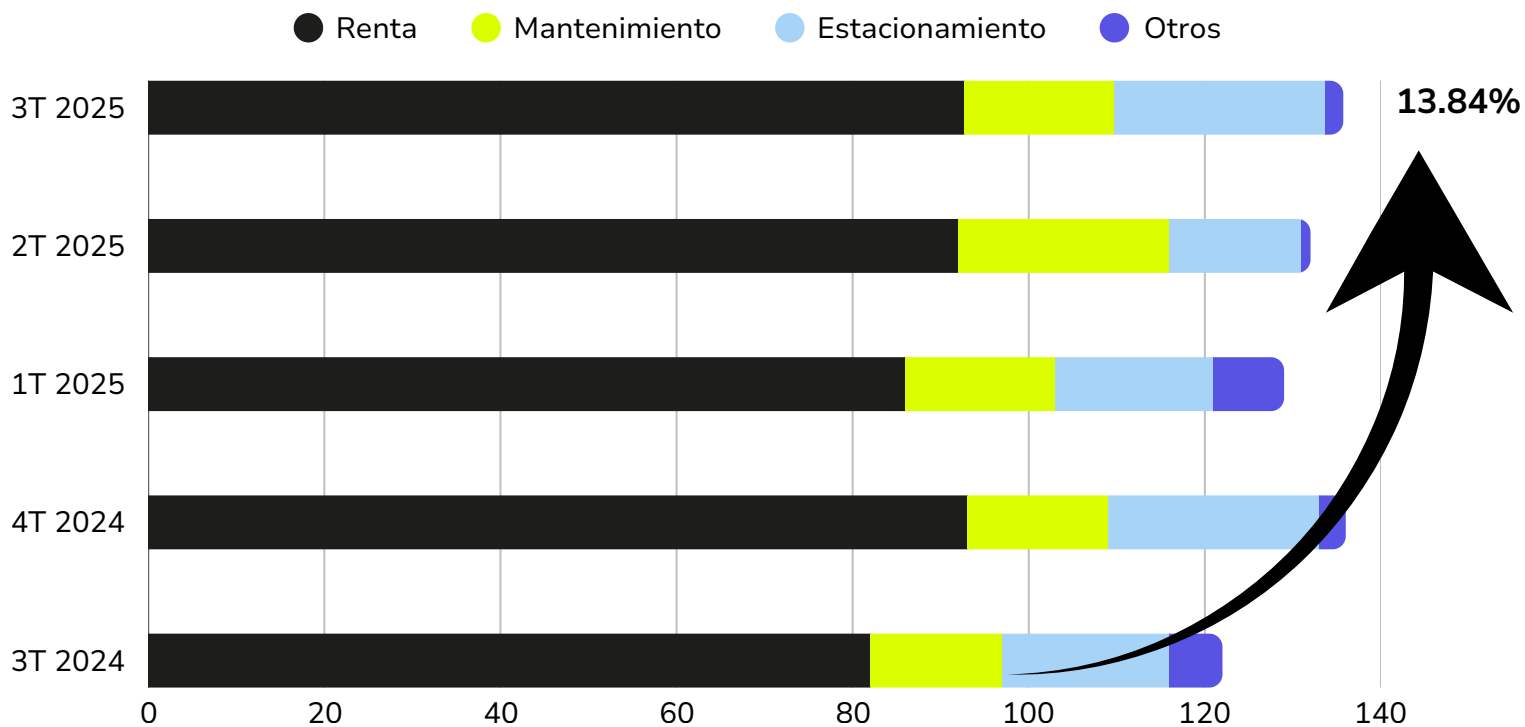
2. CENTRO DE VIDA LA PERLA



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.

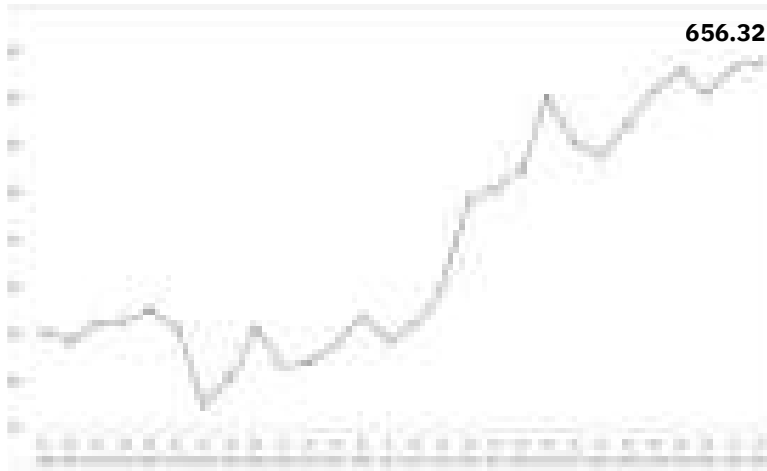
***CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.



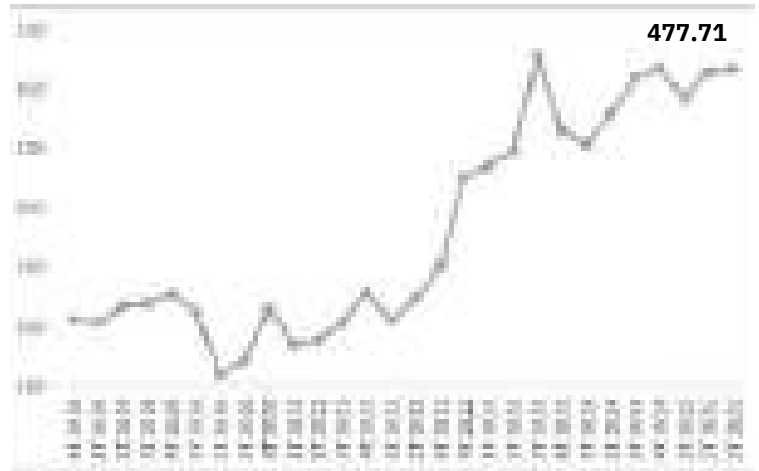
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



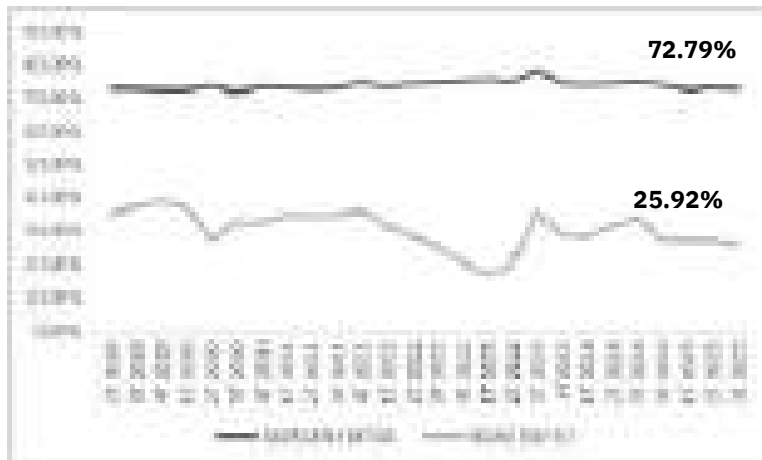
INGRESOS



EBITDA



■ MARGEN EBITDA ■ MARGEN FFO



FFO AMEFIBRA

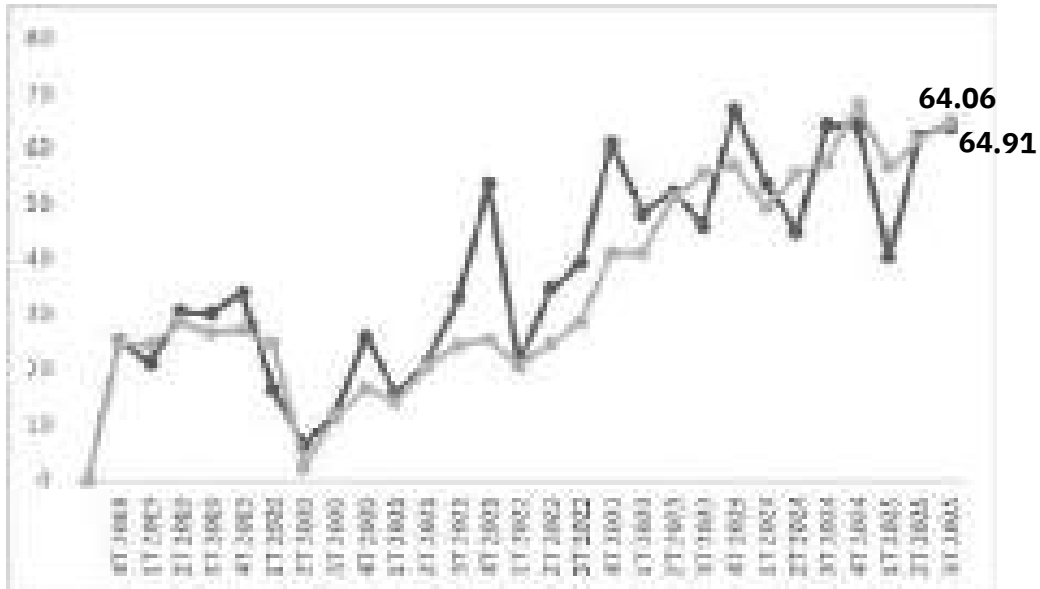




PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



■ RENTAS VARIABLES ■ ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



CONCILIACIÓN FFO

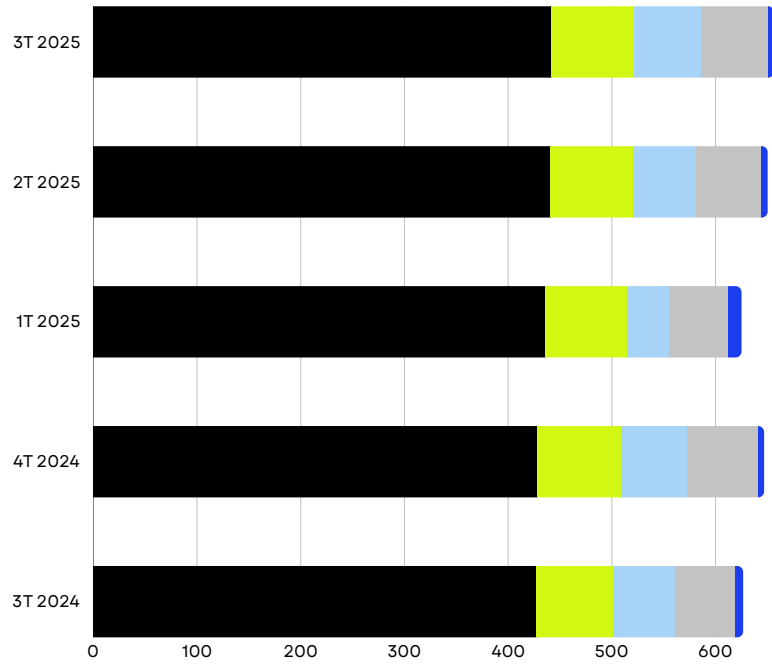
	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024
Total de ingresos	656.32	650.25	625.04	646.80	626.60
Total gastos	183.09	180.35	176.45	171.28	162.20
Utilidad de operación	473.23	469.90	448.59	475.52	464.40
Resultado integral de financiamiento	(291.03)	(279.87)	(283.22)	(289.62)	(304.02)
Participación en los 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

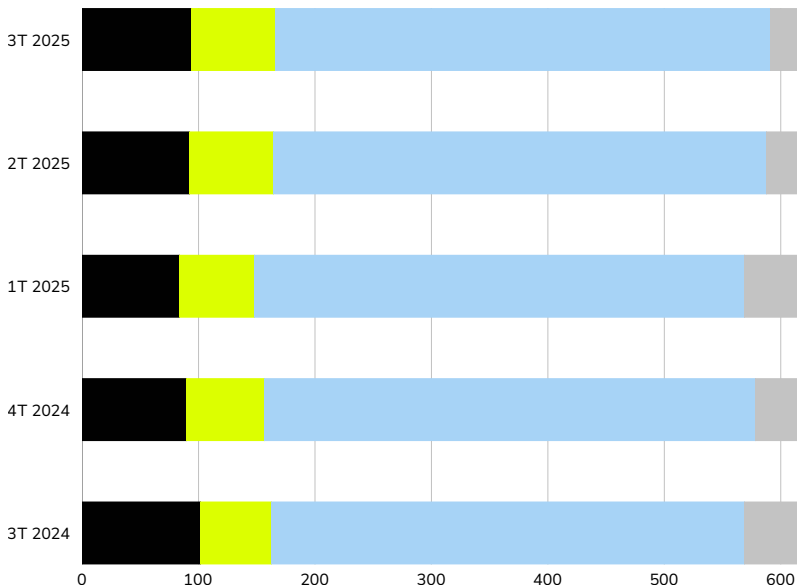


● Renta fija ● Mantenimiento ● Renta variable ● Estacionamiento ● Otros



	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

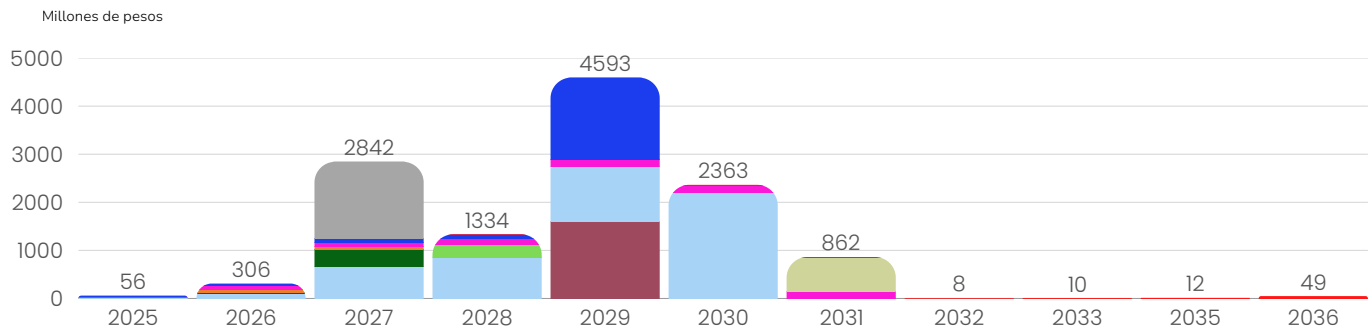
Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	710	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	2,310	18.59%		
Sindicado 2025 Tramo A	1,600	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,988	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Tapachula, 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	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,208.54
Pt	Amortización Programadas Capital*	253.37
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	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	Pes\$/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	Cuautla, 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

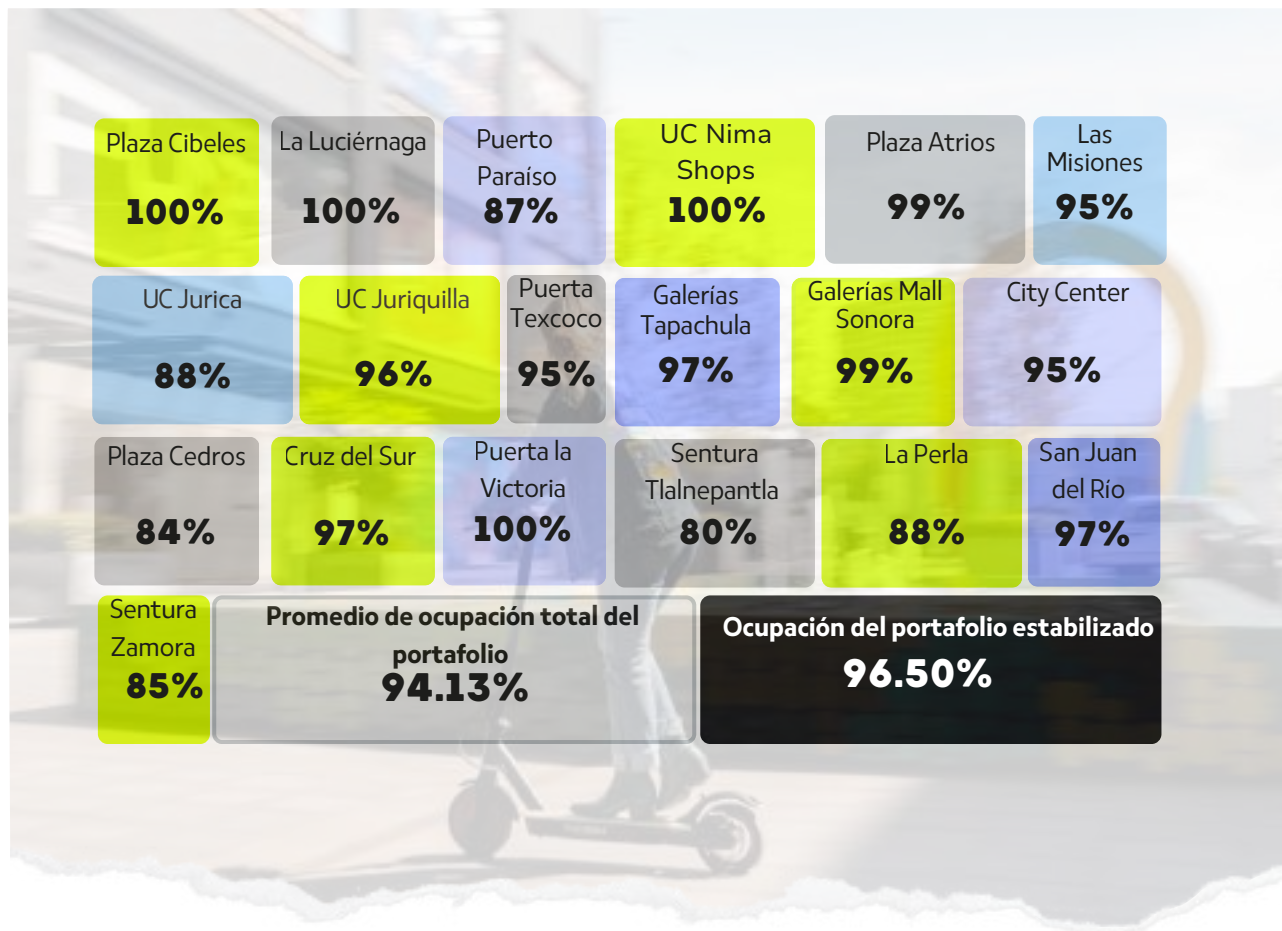


De conformidad con nuestra Política de Avalúos, estos se actualizan cada determinado periodo a distintas propiedades. A continuación se presentan los resultados de los avalúos correspondientes a este periodo:

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%



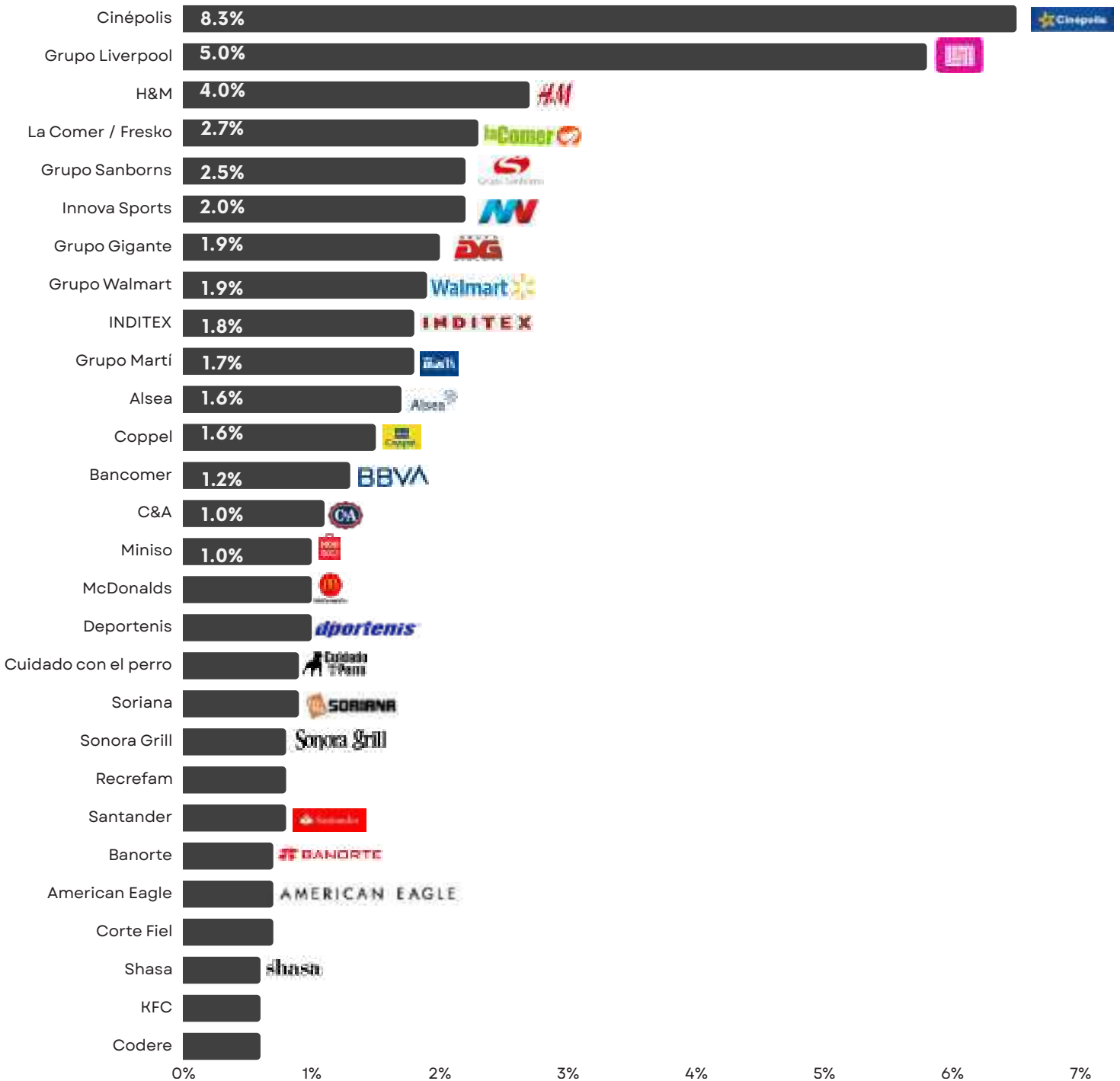
TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

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:

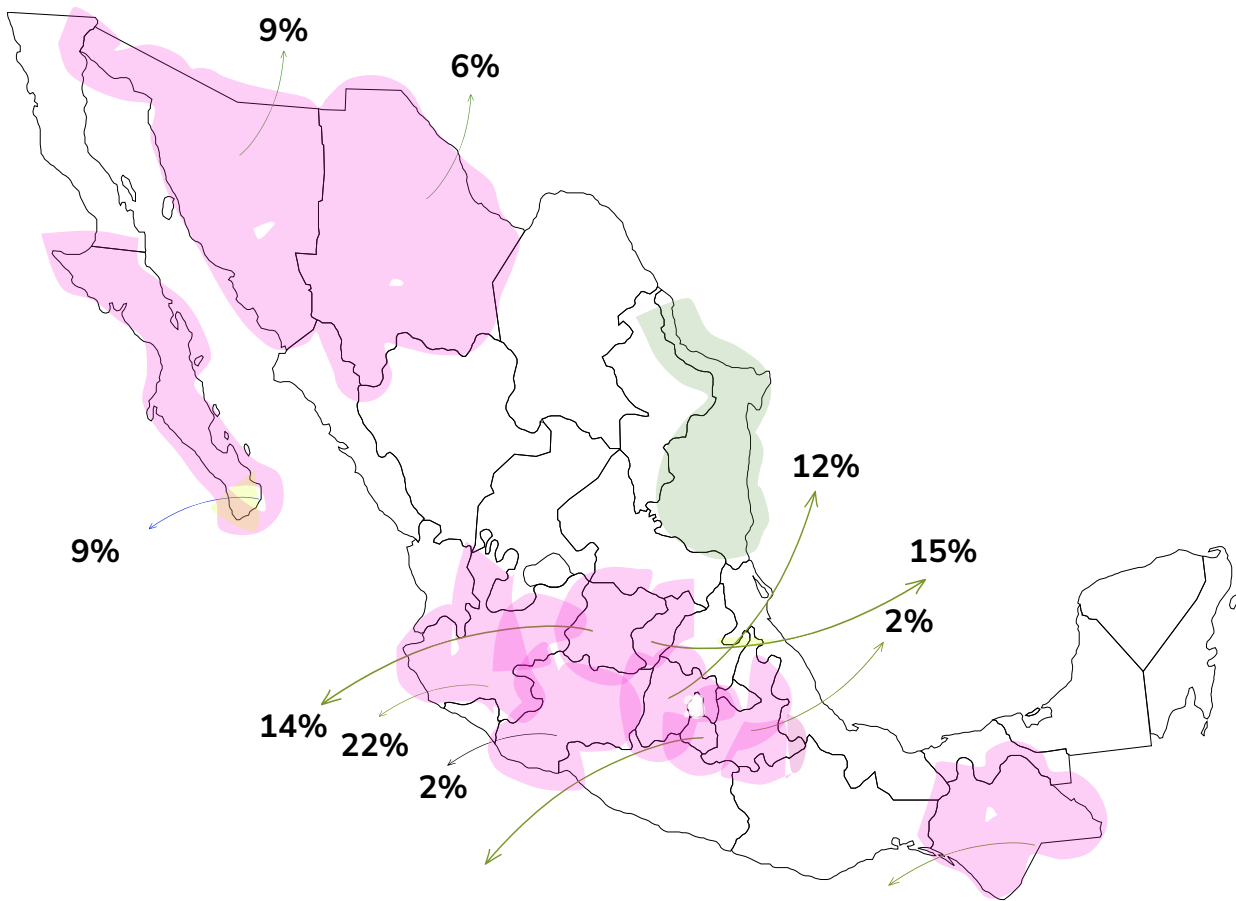


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 8.5% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

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 Aclámer, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 5206 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	1,546,196
Otros ingresos operativos	85,950	82,475	264,027	231,150
Total de ingresos	656,323	626,601	1,931,616	1,777,346
Gasto de operación:				
Gastos operativos	186,449	134,326	458,415	389,538
Seguros	4,835	4,101	13,143	12,180
Honorarios del asesor	21,034	21,868	62,471	61,167
Honorarios profesionales	1,972	1,908	5,860	5,676
Total de gastos de operación	183,090	162,203	539,889	468,561
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	286,158	328,414	879,607	940,946
Costo de financiamiento, neto	(291,036)	(304,020)	(854,121)	(890,146)
Revaluación de propiedades de inversión	282,605	139,990	882,605	439,990
Valuación de deuda en UDIe	(7,909)	(42,747)	(54,873)	(95,403)
Utilidad neta consolidada	466,893	257,621	1,355,338	763,268
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	449,099	250,000	1,303,283	740,654
Participación no controlada	17,794	7,621	52,055	22,614
Utilidad neta consolidada	466,893	257,621	1,355,338	763,268

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple
Fidelcomiso 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 31/09/2025	Auditado Consolidado 31/12/2024
Activo		
Activo circulante		
Electivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	448,859	613,235
Cuentas por cobrar	425,808	454,261
Impuestos por recuperar	180,515	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	29,586,999	28,947,945
Inversiones en proceso	469,298	158,743
Otros activos	17,998	17,848
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	8,503	6,645
Deuda Bursátil	-	2,993,855
Crédito Bancario	253,365	238,191
Instrumento financiero derivado	4,774	1,583
Total del pasivo circulante	531,069	3,837,184
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	200,342	211,680
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 Bancos 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
Saldo 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		1,747,807	30,232	1,778,139
Aumento por cambios en la participación en subsidiarias		74,187		74,187
Otras partidas integrales		(16,987)	(1,278)	(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
Saldo 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		(2,987)	(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)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	5,606,761	11,951,104	1,274,480	18,832,355

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco ActInver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 8205 y Subsidiarias

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los periodos 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:		
Entidad neta consolidada	1,365,338	783,208
Ajustes por:		
Intereses a favor	(25,127)	(19,433)
Beneficios a los empleados	3,450	2,505
Depreciación y amortización	14,963	16,402
Amortización de costo financiero	23,168	21,764
Reconocimiento de ingresos en línea recta	-	(7,000)
Revaluación de propiedades de inversión	(882,605)	(439,990)
Valoración deuda en UDIS	64,873	95,403
Intereses a cargo	654,009	917,326
	1,408,109	1,360,215
Cuentas por cobrar	28,300	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
Anticipo 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	(654,009)	(917,326)
Emisión FSHOP 25U	700,000	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	6,580,000	995,696
Créditos bancarios- Pagos realizados	(4,607,553)	(633,199)
Amortización Bono FSHOP 19U	(3,050,863)	-
Comisión por estructura crédito	(104,100)	(3,482)
Distribución a tenedores	(300,000)	(190,000)
	(1,256,555)	(748,291)
Flujos de efectivo netos (utilizados) generados en actividades de financiamiento	(1,256,555)	(748,291)
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(164,376)	174,829
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	613,236	426,804
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	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 CBFÍ

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
CBFÍs 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 CBFÍ (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 CBFÍ's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 105 mdp de pesos (0.1648 por CBFÍ), 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.