



Revolucionando la industria con el concepto

“Centro de Vida”

RESULTADOS 4T 2025



 Ingresos

\$674,25M

+ 4.24% vs 4T 2024



NOI

\$509,63M

+ 2.14% vs 4T 2024



EBITDA

\$489,82M

+ 2.35% vs 4T 2024

FFO 

\$196,2M

+ 12.44% vs 4T 2024



Ocupación

94.4%



813,493 m²

Área Rentable Bruta

LTV

38,87%



Guadalajara

Centro de Vida

LA PERLA

VER DETALLES 

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 4to TRIMESTRE 2025

Resultados Financieros 4T

- Ingresos consolidados: \$674.25 millones de pesos, +4.24% vs. 4T previo.
- NOI consolidado: \$509.63 millones de pesos, con margen de 75.58% y crecimiento de +2.14% anual.
- EBITDA consolidado: \$489.82 millones de pesos, +2.35% vs. 4T anterior, con margen sobre ingresos de 72.65%.
- Utilidad neta ajustada: \$190.53 millones de pesos, equivalente a \$0.2991 por CBFI, lo que implica una rentabilidad anualizada de 13.02%.
- FFO: \$196.20 millones de pesos; \$0.3080 por CBFI, representando una tasa anualizada de 14.25%*.

Resultados financieros anuales 2025 vs 2024

- Ingresos consolidados: \$2,605.86 millones de pesos, +7% vs. 2024, reflejando crecimiento sostenido y estabilidad en la generación de rentas.
- NOI y EBITDA: NOI de \$1,969.68 millones (+5%) con margen de 75.59% y EBITDA de \$1,895.31 millones (+5%) con margen de 72.73%, confirmando eficiencia operativa y disciplina en gastos.
- Utilidad neta ajustada: \$676.08 millones, +16% anual, impulsada por mayor eficiencia financiera y solidez en el desempeño operativo.
- FFO (AMEFIBRA): \$699.48 millones, +16% vs. 2024, fortaleciendo la capacidad de generación recurrente de flujo y soporte a distribuciones.

Indicadores Operativos

- Ocupación promedio del portafolio estabilizado: 96.48%.
- Ocupación consolidada del portafolio total: 94.36%.

Distribución

- El 19 de febrero, el Comité Técnico decretó un dividendo de \$0.1805 por CBFI, pagadero a más tardar el 5 de marzo de 2025, lo que representa una tasa de dividendo de 8.36% anualizada.

Deuda y Estructura Financiera

- Reapertura del bono FSHOP25U por \$1,250 millones de pesos adicionales, alcanzando un monto total emitido de \$1,950 millones.
- Con esta operación, durante el año se ha refinanciado aproximadamente el 85% de la deuda total, fortaleciendo el perfil financiero.

Valuación del Portafolio

- Se presentan los avalúos anuales de las propiedades, alcanzando un valor total aproximado de \$30,618 millones de pesos.

Sostenibilidad

- Obtuvimos la certificación EDGE para Galerías Tapachula.
- Con ello, el 38% del total de metros cuadrados del portafolio se encuentra certificado bajo estándares ambientales reconocidos

NIIF 18 (IFRS 18)

- Durante este reporte presentamos un ejercicio inicial de implementación de la NIIF 18 (IFRS 18), que será actualizado trimestralmente hasta su entrada en vigor obligatoria el 1 de enero de 2027, con el objetivo de anticipar impactos en presentación y revelación del desempeño financiero y fortalecer la comparabilidad y transparencia de la información.

*Precio promedio por CBFI: \$8.64 pesos al cierre del trimestre.

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

El cuarto trimestre del año confirma la solidez operativa y financiera de FibraShop. Los ingresos consolidados alcanzaron \$674 millones de pesos, con un crecimiento anual de 4.2%. El NOI se ubicó en \$509 millones de pesos, con un margen de 75.6%, mientras que el EBITDA ascendió a \$489 millones de pesos, manteniendo un margen robusto de 72.6%. Estos resultados reflejan estabilidad en la generación de flujo y disciplina en la gestión operativa.

El FFO del trimestre fue de \$196 millones de pesos, equivalente a \$0.3080 por CBF, lo que representa una tasa anualizada de 14.25% a un precio de \$8.64 pesos al cierre del trimestre, reafirmando nuestra capacidad de generación de efectivo y soporte a distribuciones consistentes.

En términos anualizados, FibraShop registró ingresos totales por \$2,606 millones de pesos, lo que representa un crecimiento de 7% respecto al año anterior. El NOI ascendió a \$1,970 millones de pesos, con un incremento de 5%, manteniendo márgenes sólidos y estables. La utilidad neta ajustada creció 16%, alcanzando \$676 millones de pesos, mientras que el FFO acumulado se ubicó en \$699 millones de pesos, también con un crecimiento anual de 16%.

En el ámbito operativo, avanzamos en la conversión de cuatro de nuestras propiedades al concepto de Centros de Vida, fortaleciendo su propuesta de valor, diversificando usos y consolidando su integración con las comunidades donde operamos. Asimismo, anunciamos recientemente nuestra inversión en un nuevo proyecto en Nuevo Laredo, alineado con nuestra estrategia de crecimiento selectivo en mercados con fundamentos sólidos.

En el frente financiero, la reapertura del bono FSHOP25U fue respaldada por una amplia participación de inversionistas institucionales, a quienes agradecemos su confianza continua en nuestra estrategia. Esta operación, junto con el refinanciamiento del 85% de nuestra deuda total, nos permite fortalecer la liquidez, optimizar el perfil de vencimientos y mejorar el costo financiero, en un entorno de menor presión en tasas de interés.

Hoy contamos con una estructura de capital más eficiente, mayor flexibilidad financiera y una posición sólida para continuar ejecutando nuestra estrategia operativa y de crecimiento.

Reiteramos nuestro compromiso con una administración prudente del balance, disciplina en la asignación de capital y creación de valor sostenible en el largo plazo.

Agradecemos profundamente la confianza de nuestros inversionistas y socios estratégicos, quienes hacen posible la evolución continua de FibraShop.

Atentamente,

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).

Las cifras en este Reporte se presentan en millones de pesos salvo que se exprese lo contrario.



1. EVENTOS RELEVANTES

NUEVA ETAPA DE SOLIDEZ CREDITICIA

Durante el cuarto trimestre, FibraShop registró un avance relevante en su perfil crediticio. **HR Ratings** elevó la calificación crediticia de largo plazo de **HR AA** a **HR AA+**, con perspectiva estable, tanto para el fideicomiso como para sus emisiones. Esta acción reflejó el fortalecimiento sostenido de las métricas crediticias, una mayor generación de flujo libre de efectivo, la reducción de la deuda neta y la exitosa reestructura de deuda realizada en 2025, que permitió extender vencimientos y optimizar el perfil financiero.

Por su parte, **Fitch Ratings** ratificó las calificaciones crediticias vigentes de FibraShop, manteniendo la perspectiva previamente asignada, lo que confirma la estabilidad del fideicomiso, la consistencia de su estrategia financiera y la disciplina en la gestión del balance.

	 Credit Rating Agency	Perspectiva		Perspectiva
2025	AA +	Estable	A+	Positiva
2024	AA	Positiva	A+	Positiva
2023	AA	Estable	A+	Estable
2022	AA-	Estable	A+	Negativa
2021	AA-	Negativa	A+	Negativa
2019	AA+	Estable	AA-	Estable

AVANCE EN LA ESTRATEGIA CLIMÁTICA Y DE SOSTENIBILIDAD

CERTIFICACIÓN EDGE DE GALERÍAS TAPACHULA



De igual manera, FibraShop avanzó en su estrategia climática y de sostenibilidad con la obtención de la **Certificación EDGE** (Excellence in Design for Greater Efficiencies) para Galerías Tapachula, reforzando su compromiso con el desarrollo inmobiliario sustentable, la eficiencia en el uso de recursos y la gestión de riesgos climáticos.

Con esta certificación, FibraShop alcanzó **38.4% de los metros cuadrados de construcción certificados EDGE** respecto al total de su portafolio, fortaleciendo la resiliencia operativa de sus activos y su alineación con estándares internacionales de sostenibilidad.

La certificación acredita mejoras cuantificables en desempeño ambiental, incluyendo ahorros de 25% en consumo de energía, 22% en consumo de agua y una reducción de 99% en carbono incorporado en materiales, derivados desde la etapa de diseño. A la fecha, tres de los diecinueve inmuebles del portafolio cuentan con certificación EDGE: La Perla, Puerta La Victoria y Galerías Tapachula.

Estos avances se encuentran alineados con los requerimientos de **IFRS S1** e **IFRS S2**, así como con los criterios establecidos en la Taxonomía Sostenible, y forman parte del Marco de Financiamiento Sostenible de FibraShop, el cual establece como meta que al cierre de 2025 aproximadamente el 38% del portafolio cuente con certificación. Asimismo, el cumplimiento de este indicador permitió dar continuidad a los créditos bancarios vinculados a KPIs de sostenibilidad, incluyendo financiamientos con BBVA y Scotiabank.



FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE DEUDA



REAPERTURA DEL BONO FSHOP25U

En noviembre se concretó con éxito la **reapertura del bono FSHOP25U** por un monto adicional de \$1,250 millones de pesos, consolidando un monto total emitido de \$1,950 millones de pesos en el mercado bursátil. Esta operación se llevó a cabo en condiciones más favorables que la emisión original y forma parte de la estrategia integral de la compañía para optimizar su perfil de deuda y fortalecer su posición financiera.

Antecedentes:

Durante el año, FibraShop implementó una estrategia integral para fortalecer sus indicadores financieros, enfocada principalmente en la reestructura y optimización de su deuda. El objetivo central ha sido extender vencimientos próximos, reducir concentraciones y mejorar el costo de financiamiento.

En mayo de este año, FibraShop anunció la emisión del bono **FSHOP25U por un monto de 700 mdp**, así como la contratación de un crédito sindicado por 6,600 mdp. Con los recursos obtenidos, se refinanció la deuda sindicada de BBVA por 4,250 mdp y se liquidó el bono FSHOP19U por 3,000 mdp, cuyo vencimiento ocurría en junio de 2025.

1

FINANCIAMIENTO BANCARIO DIVIDIDO EN DOS TRAMOS

TRAMO A

Línea de crédito revolvente por **\$1,600** mdp a 3 años con posibilidad de extenderlo un año adicional.

TRAMO B

Crédito simple por **\$5,000** mdp a 5 años con ciertas amortizaciones crecientes y un balloon de 40%.

CONDICIONES: Ambos tramos se colocaron a una tasa equivalente a TIIE 28 días + 225 pb (aunque está referenciada a TIIE de fondeo + el spread resultante), 25 pb menos que el anterior financiamiento y mejorando el nivel de colateral a 1.3 a 1 desde 1.5.

El contrato de crédito se firmó bajo los siguientes KPI's sustentables:



Energía renovable consumida / Energía total consumida, para llegar al 2030 al 50%.
Al día de hoy tenemos 45%.



% de m2 de construcción certificados / m2 de construcción del portafolio, para llegar al 2030 al 50%.
Al día de hoy tenemos 37%



CRÉDITO BANCOPPEL

2

BONO EN EL MERCADO DE DEUDA

FSHOP19U

Bono de deuda por un monto de **\$700** mdp a 5 años, con una tasa fija de 7.61%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.

3

BONO EN EL MERCADO DE DEUDA

Reapertura FSHOP19U

Bono de deuda por un monto de **\$1,250** mdp a 5 años, con una tasa fija de 6.62%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.



El pasado 13 de febrero de 2026, celebró un contrato de crédito por un monto de \$450 millones de pesos con BanCoppel, a un plazo de 3 años a una tasa de TIIE de fondeo más 220 puntos base. Esta operación es a una sobretasa menor al resto de nuestro financiamiento y tiene compromisos relacionados con la sostenibilidad.

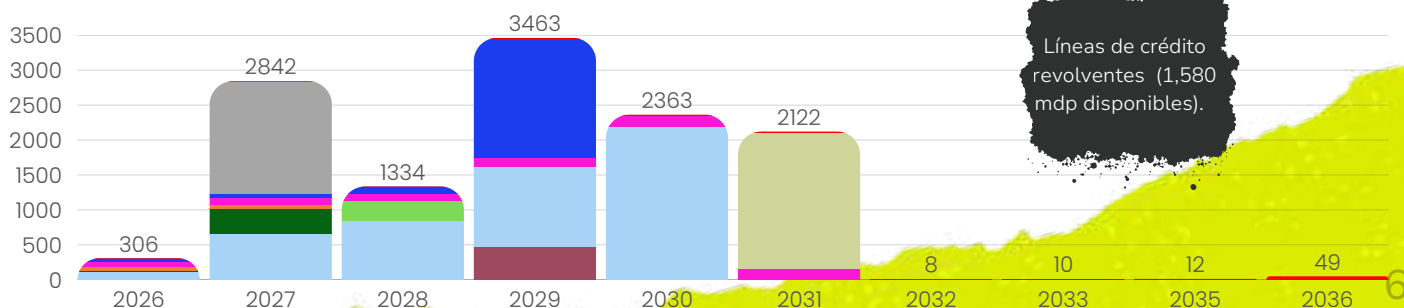
Los recursos provenientes de este financiamiento se sumarán a la línea de crédito revolvente que hoy tenemos con BBVA, con el objeto de contar con recursos acumulados de 1,600 mdp que servirán para cubrir el riesgo de refinanciamiento de pasivos existentes (revolvencia de deuda).

Como resultado de esta operación:

- Contamos con líneas de crédito revolventes por 1,600 mdp cuyo destino principal es asegurar el refinanciamiento de vencimientos futuros de deuda.
- Se fortalece la posición de liquidez de corto plazo.
- Se asegura mayor flexibilidad financiera para atender necesidades operativas y de capital de trabajo.
- Se optimiza el perfil de vencimientos y se mantiene una estructura de deuda más eficiente y balanceada.
- Se reduce el costo de nuestra deuda.

La estructura de la deuda quedaría de la siguiente forma:

	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perta)	FSHOP 17-2	NAFIN	Bancoppel (revolvente)
Línea de crédito	100	1,600	5,000	280	806	200	1,950	1,930	1,600	400	450
Monto dispuesto	99	470	4,975	280	714.5	127.7	1,950	1,903	1,600	368	0
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	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	3 años
Expiración	Junio 2034	Junio 2029	Junio 2029	Jul 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Hipotecario





IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMA CONTABLE

NIIF 18



La NIIF 18 (IFRS 18) – Presentación y Revelación en los Estados Financieros, emitida por el IASB en abril de 2024, sustituirá a la NIC 1 y **entrará en vigor el 1 de enero de 2027**, permitiéndose su adopción anticipada. Su aplicación será de manera retrospectiva.

Con el objetivo de anticipar sus efectos y fortalecer la transparencia hacia el mercado, FibraShop comenzará a presentar en este reporte y en los subsecuentes ejercicios ilustrativos que permitan visualizar el impacto potencial de su implementación previo a la fecha de entrada en vigor.

Las NIIF 18 tienen como propósito mejorar la comparabilidad y consistencia en la presentación del desempeño financiero entre entidades, mediante:

- Clasificación de ingresos y gastos en categorías definidas.
- Presentación obligatoria de subtotales estandarizados.
- Mayor disciplina en el uso de medidas de desempeño definidas por la administración (Management Performance Measures).
- Nuevos requerimientos de revelación.

Estado de resultados reestructurado

-Clasificación de los ingresos y gastos en tres nuevas categorías.

-Actividades principales de negocio impulsan la clasificación de ingresos y gastos.

-Requisitos adicionales para ciertos ingresos y gastos.

-Análisis actual de los gastos operativos en el estado de resultados.

-Presentación de subtotales recién definidos.

-Revelación y conciliación de las medidas de rendimiento definidas por la gerencia.

Agregación y desagregación

-Consideración de las funciones de los estados financieros principales y sus notas.

-Principios para agrupar información.

-Etiquetado de partidas como "otros", se aplican disposiciones adicionales para partidas etiquetadas de esta manera.

Otros cambios

-Estado de flujos de efectivo (a FibraShop no le aplica, ya que nuestro estado de flujos ya tenía la nueva clasificación).

-Balance General, el crédito mercantil se presenta como una partida independiente (a FibraShop no le aplica, por el momento, ya que no tenemos un crédito mercantil).

IFRS 18

El estado de resultados de FibraShop se presenta actualmente conforme a la siguiente estructura; los rubros resaltados en azul corresponden a los conceptos que han sido ajustados derivado de la nueva metodología de presentación.

	Clasificación actual
Ingresos por rentas	2,250,179
Otros ingresos operativos	355,685
Total de ingresos	2,605,864
Gastos operativos	618,400
Seguros	17,779
Honorarios del asesor	84,436
Honorarios profesionales	8,116
Total de gastos de operación	728,732
Utilidad de operación	1,877,132
Costo de financiamiento	
Ingreso por intereses	36,993
Gasto por intereses	1,169,611
Costo de financiamiento neto	(1,132,618)
Revaluación de propiedades de inversión	1,502,284
Valuación de deuda en UDIs	(74,377)
Reserva de incobrables	(80,000)
Utilidad antes de impuestos	2,092,422
Impuestos a la utilidad	
Utilidad neta consolidada	2,092,422
Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	2,023,993
Participación no controlada	68,429
Utilidad neta consolidada	2,092,422

Cifras en miles de pesos



IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMA CONTABLE

IFRS 18

A continuación se presenta el ejercicio de implementación de la información anual 2025.

		IFRS 18
NUEVAS CATEGORÍAS	OPERACIÓN	
	Ingresos por rentas	2,250,179
	Otros ingresos operativos	355,685
	Revaluación de propiedades de inversión	1,502,284
	Total de ingresos	4,108,148
	GASTOS DE OPERACIÓN	618,401
	Reserva de cuentas incobrables	80,000
	Seguros	17,779
	Honorarios del asesor	84,436
	Honorarios profesionales	8,116
	Total de gastos de operación	808,732
	Utilidad operativa	2,299,416
INVERSIÓN	Ingresos por intereses derivados de efectivo	36,993
	Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta	3,326,409
	Gastos por intereses sobre préstamos	1,167,798
	Valuación de deuda en UDIs	74,377
FINANCIAMIENTO	Costo por interés de la obligación por beneficios definidos	1,813
	Utilidad antes de impuestos a la renta	2,092,422
	Gasto impuestos sobre la renta	
	Utilidad del periodo	2,092,422
	Resultado neto consolidado atribuible a	
	Participación controlada	2,023,993
	Participación no controlada	68,429
	Utilidad neta consolidada	2,092,422

Cifras en miles de pesos

IFRS 18

Medidas del rendimiento definidas por la Gerencia (MPM)

Son indicadores que no estaban regulados por las normas contables y que ahora se tienen que revelar.

- Se formaliza la definición de MPM (Medidas del Rendimiento definidas por la Gerencia): subtotales de ingresos y gastos utilizados en comunicaciones públicas para explicar el desempeño financiero.
- Se amplían los requisitos de revelación: deberán presentarse en una sola nota específica, explicando su cálculo y conciliación con cifras NIIF.
- Se delimita claramente su alcance: no sustituyen subtotales obligatorios de NIIF (como utilidad bruta u OPDAI) ni incluyen métricas no financieras.
- Consistencia en el periodo reportado: solo pueden presentarse como MPM en estados financieros anuales o intermedios si están alineadas al periodo correspondiente..

Los MPM que FibraShop está proponiendo son indicadores estándares a nivel mundial para la industria de FIBRAS y reits.

NOI

Ingresos por rentas	2,250,179
Otros ingresos operativos	355,685
Gastos operativos	(618,401)
Seguros	(17,779)
INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)	1,969,684

EBITDA

Ingresos por rentas	2,250,179
Otros ingresos operativos	355,685
Gastos operativos	(618,401)
Seguros	(17,779)
Honorarios del asesor	(84,436)
Honorarios profesionales	(8,116)
(+)Depreciación	18,179
EBITDA	1,895,311

FFO AMEFIBRA

Parte de la utilidad (pérdida ítegral de la controladora IFRS del periodo	2,023,993
(Ganacia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las prop. de inversión	(1,502,284)
Depreciación de equipos	18,179
Comisiones de "brokerage"	1,548.26
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros	154,377
Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra	3,676.40
FFO AMEFIBRA	669,487

Cifras en miles de pesos



Avalúos de las propiedades



En diciembre de 2025, a través de terceros independientes, se realizó la valuación de las propiedades de FibraShop, obteniendo como resultado el incremento del 6.9% con respecto al año anterior.

Plaza	Valor Avalúo 2025	Valor Avalúo 2024	2025 vs 2024 %	Variación en monto
Plaza Cibeles	3,475,000	3,150,000	10.3%	325,000
La Luciérnaga	565,000	510,000	10.8%	55,000
Puerto Paraíso	2,700,000	2,714,500	-0.5%	(14,500)
UC Jurica	330,000	310,000	6.5%	20,000
UC Juriquilla	370,000	360,000	2.8%	10,000
Puerta Texcoco	1,785,000	1,670,000	6.9%	115,000
UC Nima Shops	248,000	245,000	1.2%	3,000
Los Atrios	1,500,000	1,350,000	11.1%	150,000
Galerías Tapachula	1,065,000	1,002,100	6.3%	62,900
Galerías Mall Sonora	2,615,000	2,350,000	11.3%	265,000
Las Misiones	2,070,000	1,900,000	8.9%	170,000
City Center Bosque Esmeralda	770,000	690,000	11.6%	80,000
Plaza Cedros	250,000	246,700	1.3%	3,300
Cruz del Sur	615,000	570,000	7.9%	45,000
Puerta La Victoria	3,100,000	2,865,000	8.2%	235,000
Sentura Tlalnepantla	1,210,000	1,149,300	5.3%	60,700
Portafolio estabilizado FSHOP	22,668,000	21,082,600	7.5%	1,585,400
La Perla	6,550,000	6,300,000	4.0%	250,000
Sentura Zamora	590,000	535,000	10.3%	55,000
Galerías San Juan del Río	810,000	730,400	10.9%	79,600
Total portafolio FSHOP	30,618,000	28,648,000	6.9%	1,970,000

Cifras en miles de pesos



Avalúos de las propiedades



Plaza	Valor contable Inicial 2025	Valuación Intermedia	Obra CAPEX	Valor contable actualizado	Valor del avalúo 2025	Plus o minusvalía	%
Plaza Cibeles	3,150,000	200,000	20,647	3,370,467	3,475,000	104,533	3.10%
La Luciérnaga	510,000	30,00	22,724	562,724	565,000	2,276	0.40%
Puerto Paraiso	2,714,500		24,073	2,738,573	2,700,000	(38,573)	(1.41%)
UC Jurica	310,000	2,605	2,699	315,304	330,000	14,696	4.66%
UC Juriquilla	360,000		753	360,753	370,000	9,247	2.56%
Puerta Texcoco	1,670,000	75,000	19,470	1,764,470	1,785,000	20,530	1.16%
UC Nima Shops	245,000		1,594	246,594	248,000	1,406	0.57%
Los Atrios	1,350,000	70,000	4,046	1,424,046	1,500,000	75,954	5.33%
Galerías Tapachula	1,002,110	50,000	22,084	1,074,184	1,065,000	(9,184)	-0.85%
Galerías Mall Sonora	2,350,000	110,000	21,210	2,481,210	2,615,000	133,790	5.39%
Las Misiones	1,900,000	130,000	19,126	2,049,126	2,070,000	20,874	1.02%
City Center Bosque Esmeralda	690,000	50,000	4,310	744,310	770,000	25,690	3.45%
Plaza Cedros	246,700		6,982	253,682	250,000	(3,682)	-1.45%
Cruz del Sur	570,000	30,000	2,102	602,102	615,000	12,898	2.14%
Puerta La Victoria	2,865,000	135,000	88,532	3,088,532	3,100,000	11,468	0.37%
Sentura Tlalnepantla	1,149,300		6,675	1,156,075	1,210,000	53,925	4.66%
Portafolio estabilizado FSHOP	21,082,600	882,605	266,947	22,232,152	21,458,000	435,848	1.96%
La Perla	6,300,000		178,505	6,478,505	6,550,000	71,495	1.10%
Sentura Zamora	535,000		1,092	536,092	590,000	53,908	10.06%
Galerías San Juan del Rio	730,440		6,565	736,965	810,000	73,035	9.91%
Total portafolio FSHOP	28,648,000	882,605	453,109	29,983,715	30,618,000	634,285	2.12%

Cifras en miles de pesos

Desde la pandemia, FibraShop no ha contado con una guía formal de distribución de dividendos.

Con el objetivo de fortalecer la certidumbre, confianza y transparencia hacia inversionistas y analistas, se propone establecer una guía estructurada bajo los siguientes supuestos financieros:

- 2026: basada en el presupuesto aprobado para el ejercicio en curso.
- 2027 y 2028: construida con base en las proyecciones de crecimiento y estabilización de todas las propiedades.
- Indicadores macroeconómicos: TIE de Fondeo, condiciones de mercado en tasas de interés y acceso a financiamiento.

Esta guía busca alinear expectativas del mercado con la estrategia operativa y financiera de la FibraShop, manteniendo disciplina en balance y sostenibilidad en la generación de flujo.

Principales supuestos operativos considerados:

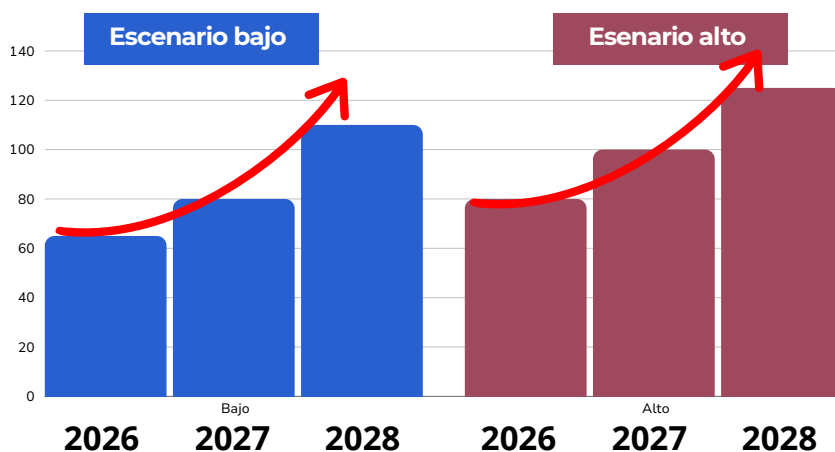
- **Incremento** gradual en niveles de **ocupación**.
- **Mejora en "lease spread"** y renovación de contratos en condiciones más favorables.
- **Estabilización de activos** con mayor madurez operativa.
- Incorporación de **nuevas inversiones** con generación incremental de NOI.
- **Disciplina financiera y fortalecimiento del perfil de deuda**.

Rango de Distribución por año



Distribución en pesos
por CBF

2026		2027		2028	
Bajo	Alto	Bajo	Alto	Bajo	Alto
0.65	0.80	0.80	1.00	1.10	1.25





DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS



El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 19 de febrero, acordó decretar un dividendo por un monto total de \$115 millones de pesos, equivalente a \$0.1805 por CBFI, el cual será pagadero a más tardar el 5 de marzo.

Para efectos fiscales, el cálculo correspondiente determinó resultado fiscal de \$3.5 millones, mientras que \$111.5 millones corresponden a reembolso de capital.

Con lo anterior, FibraShop cumple con la obligación de distribuir en el ejercicio fiscal al menos el 95% del resultado fiscal.

	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	Variación 4T 25 VS 4T 24
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	0%
Dividendo	115mdp	110mdp	105mdp	100 mdp	95 mdp	21.05%
Total de resultado fiscal	3.5mdp	-	-	-	-	N/A
Reembolso de capital	111.5 mdp	110mdp	105 mdp	100 mdp	95 mdp	17.37%
Pesos por CBFI	0.1805	0.1727	0.1648	0.1570	0.1491	21.06%
Precio promedio del trimestre	\$8.64	\$8.74	\$8.84	\$8.75	\$7.85	10.06%
Rendimiento Anualizado	8.36%	7.90%	7.46%	7.18%	7.60%	76PB



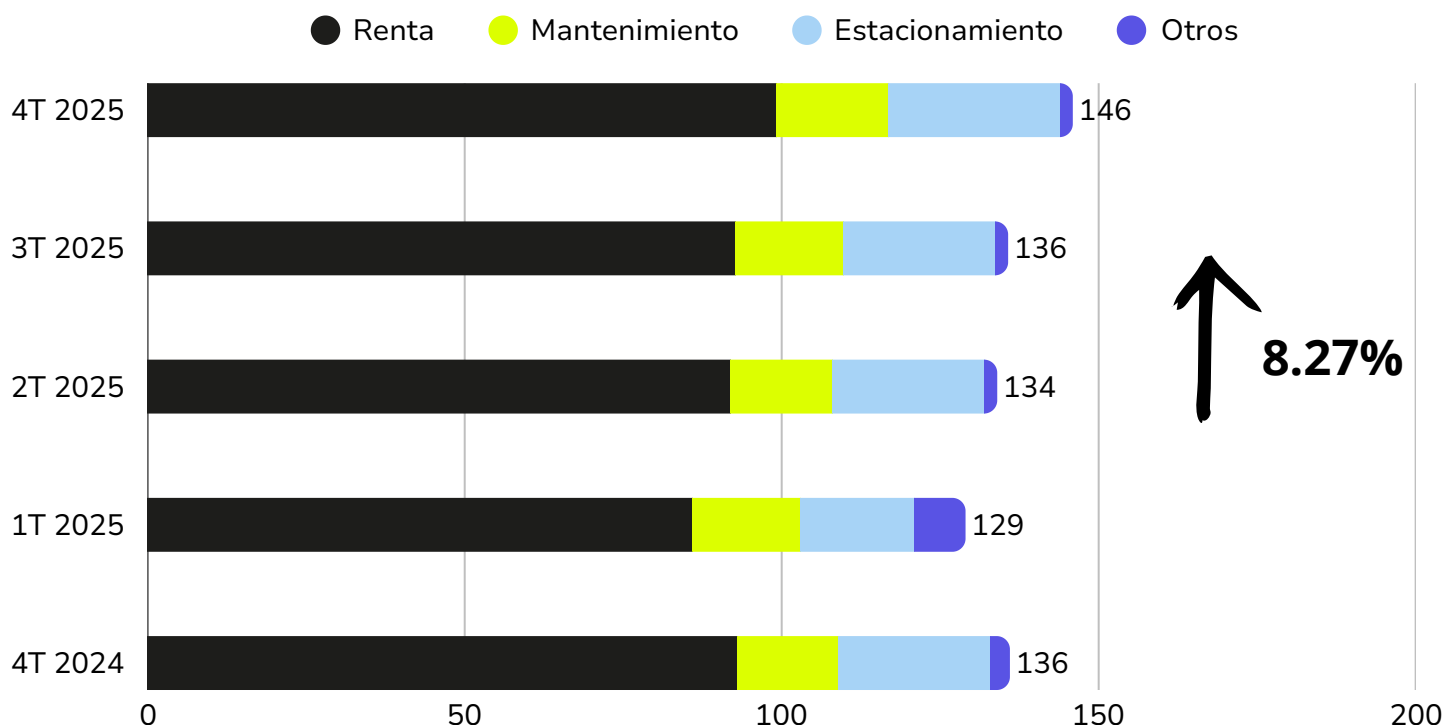
2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Ingresos por rentas	99.13	92.72	92.33	85.96	93.28
Mantenimiento	17.80	16.85	16.23	16.80	15.60
Estacionamiento	27.48	23.72	23.76	17.67	24.44
Otros ingresos operativos	2.060	2.36	1.80	8.26	1.94
Ingresos totales	146.45	135.65	134.12	128.67	135.26
Gastos Operativos	21.72	26.43	27.65	26.33	22.51
Utilidad de operación	124.72	109.23	106.48	102.34	112.74
Costo financiero - neto	(53.98)	(57.34)	(57.94)	(57.57)	(62.45)
Resultado del periodo	70.75	51.89	48.53	44.77	50.30

Es importante destacar que una señal clara de que la estrategia de Centro de Vida está generando resultados tangibles es **el crecimiento de 12.39% en los ingresos por estacionamiento** en comparación anual. Este desempeño refleja una mayor afluencia y, sobre todo, un incremento en el tiempo de permanencia de los visitantes dentro de nuestras propiedades, fortaleciendo la dinámica comercial de los activos.

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del **89%**.



Cifras en millones

3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024	%Δ 4T2025 vs 3T2025	%Δ 4T2025 vs 4T2024
Ingresos totales	674.25	656.32	650.25	625.04	646.80	2.73%	4.24%
Gastos totales	188.84	183.09	180.35	176.45	171.28	3.14%	10.26%
Depreciación y amortización	4.42	4.48	4.85	4.44	3.04	-1.32%	45.16%
Utilidad de Operación	485.40	473.23	469.9	448.59	475.52	2.57%	2.08%
NOI	509.63	496.24	493.18	470.64	498.93	2.70%	2.14%
EBITDA	489.82	477.71	474.75	453.03	478.57	2.54%	2.35%
Margen de operación	71.99%	72.10%	72.26%	71.77%	73.52	-0.15%	-2.08%
Margen NOI	75.58%	75.61%	75.84%	75.30%	77.14%	-0.03%	-2.01%
Margen EBITDA	72.65%	72.79%	73.01%	72.48%	73.99%	-0.19%	-1.81%
Utilidad neta ajustada	190.53	164.40	170.69	150.46	170.86	15.89%	11.51%
Utilidad del periodo por CBFI	0.2991	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682	15.89%	11.51%
CBFI con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	32,152	31,700	31,451	30,980	30,937	1.43%	3.93%
Pasivos con costo	12,497	12,431	12,323	12,343	12,345	0.53%	1.23%
Capital	19,170	18,832	18,478	17,840	16,660	1.79%	15.06%
LTV	38.87%	39.22%	39.18%	39.84%	39.90%	-0.88%	-2.59%
P/U ratio*	8.66	9.02	9.29	9.77	9.38	-4.00%	-7.62%
EV/EBITDA**	9.37	9.43	9.46	9.56	9.43	-0.63%	-0.66%
CAP Rate Implícito***	11.40%	11.09%	11.02%	10.65%	11.68%	2.81%	-2.43%
Capitalización del mercado	5,856	5,921	5,992	5,928	5,317	-1.11%	10.13%
AMEFIBRA FFO	196.20	170.14	176.84	156.29	174.49	15.32%	12.44%

*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.

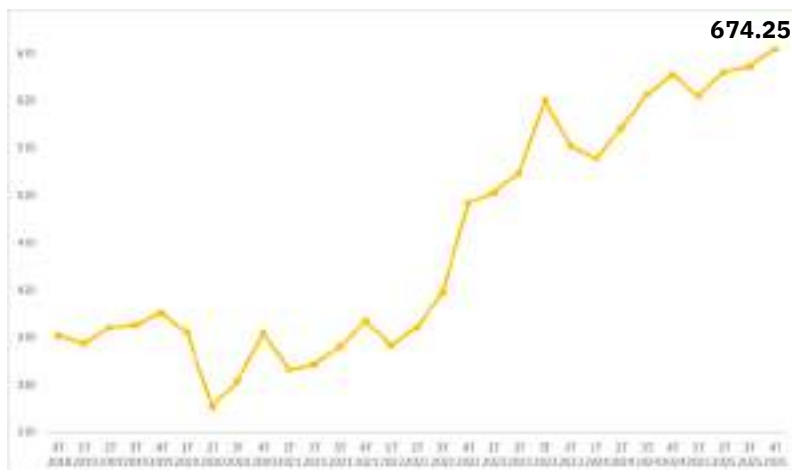
***CAP Rate Implícito calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.



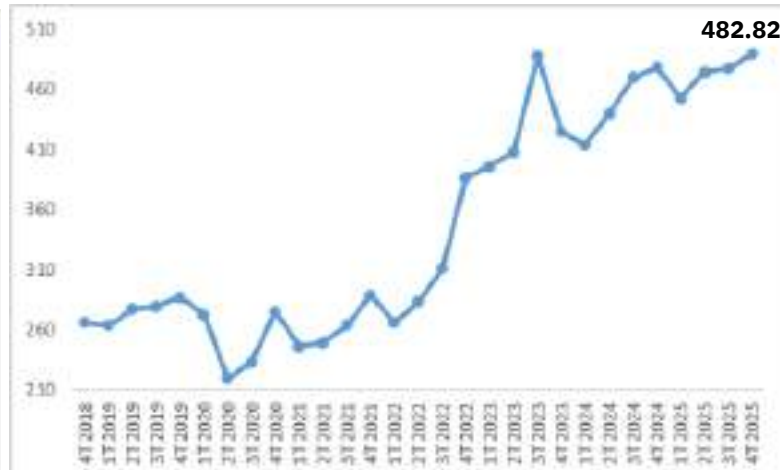
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



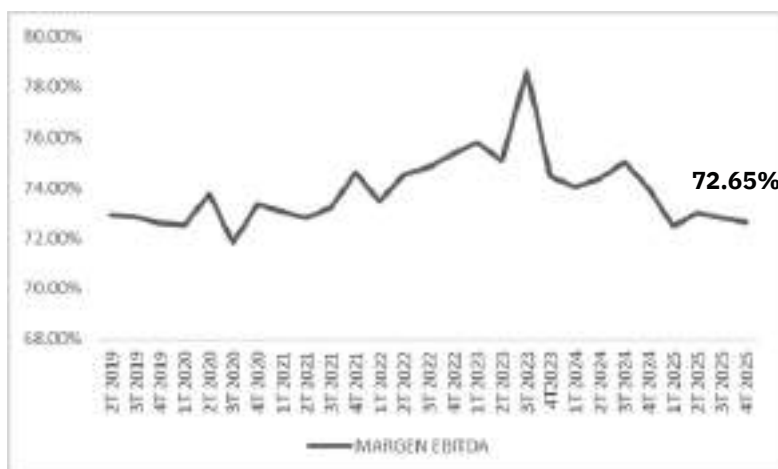
INGRESOS



EBITDA



MARGEN EBITDA



FFO AMEFIBRA





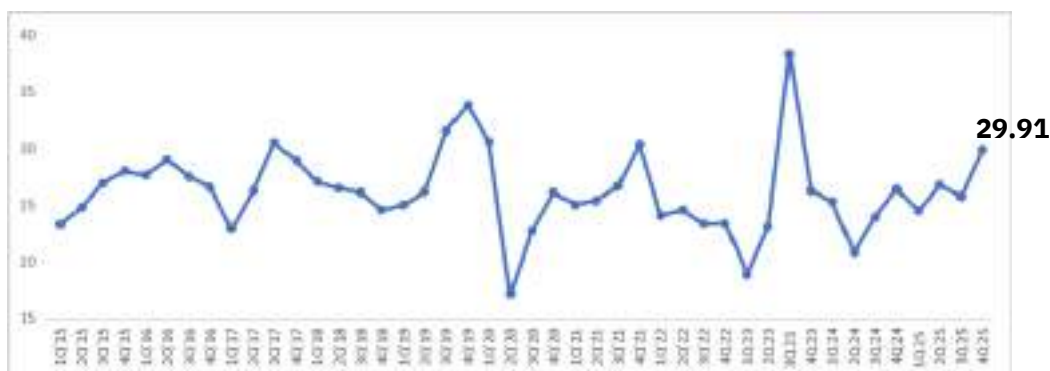
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



■ RENTAS VARIABLES ■ ESTACIONAMIENTOS

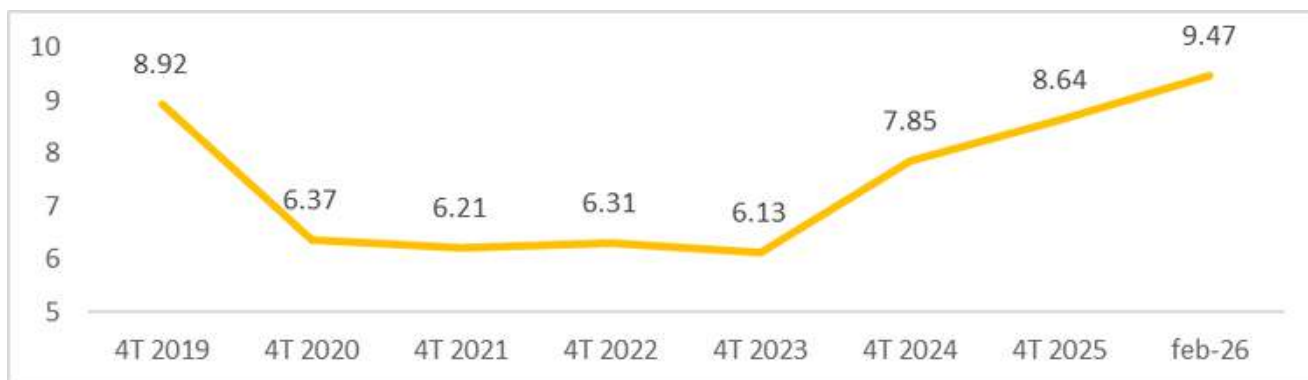


UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



Derivado del sólido desempeño financiero y del avance en la estrategia de fortalecimiento del balance y reconversión a Centros de Vida, el precio del certificado ha mostrado una recuperación relevante en el mercado. No obstante, consideramos que, a pesar de esta apreciación, la valuación actual aún no refleja plenamente el valor intrínseco de la compañía.

PRECIO POR CERTIFICADO



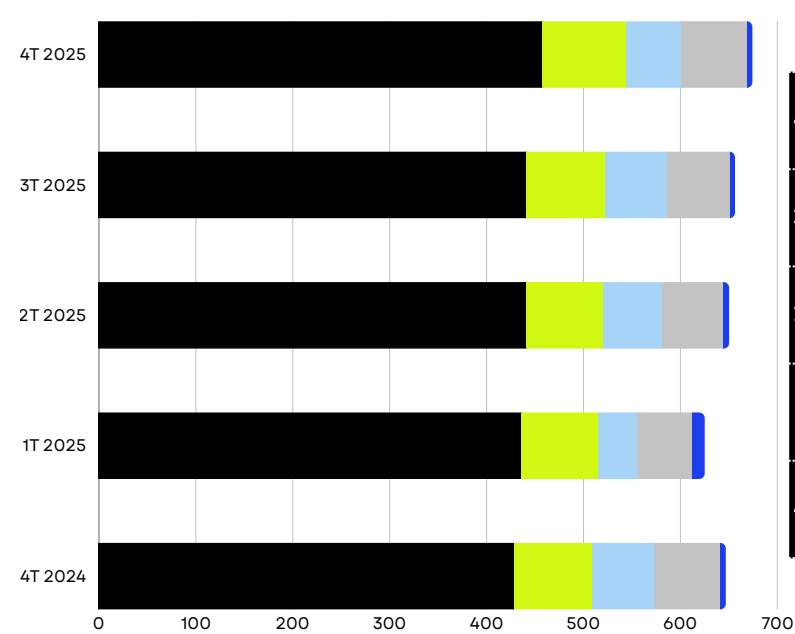
CONCILIACIÓN FFO

	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Total de ingresos	674.25	656.32	650.25	625.04	646.80
Total gastos	188.84	183.09	180.35	176.45	171.28
Utilidad de operación	485.40	473.23	469.90	448.59	475.52
Resultado integral de financiamiento	(278.50)	(291.03)	(279.87)	(283.22)	(289.62)
Participación en los resultados de asociadas					1.77
Valuación de deuda en UDIs	(9.50)	(7.91)	(27.86)	(29.11)	(33.68)
Revaluación de las propiedades de inversión	619.68	292.60	590.00		1,187.14
Pérdida en venta de inmueble					(13.38)
Reserva de incobrables	(80.00)				
Provisión de impuesto a la utilidad					(2.75)
UTILIDAD DEL PERÍODO	737.08	466.89	752.18	136.27	1,325.00
(-) Participación no controlada	16.37	17.79	19.35	14.91	14,92
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	720.71	449.10	732.83	121.35	1,310.08
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(619.68)	(292.60)	(590.00)		(1,187.14)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de discontinuar operaciones					13.38
Depreciación de equipos	4.42	4.48	4.85	4.44	3.04
Comisiones de comercialización	0.33	0.34	0.40	0.48	0.85
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	89.50	7.91	27.86	29.11	33.68
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.92	0.91	0.91	0.91	0.60
FFO AMEFIBRA	196.20	170.14	176.84	156.29	174.49

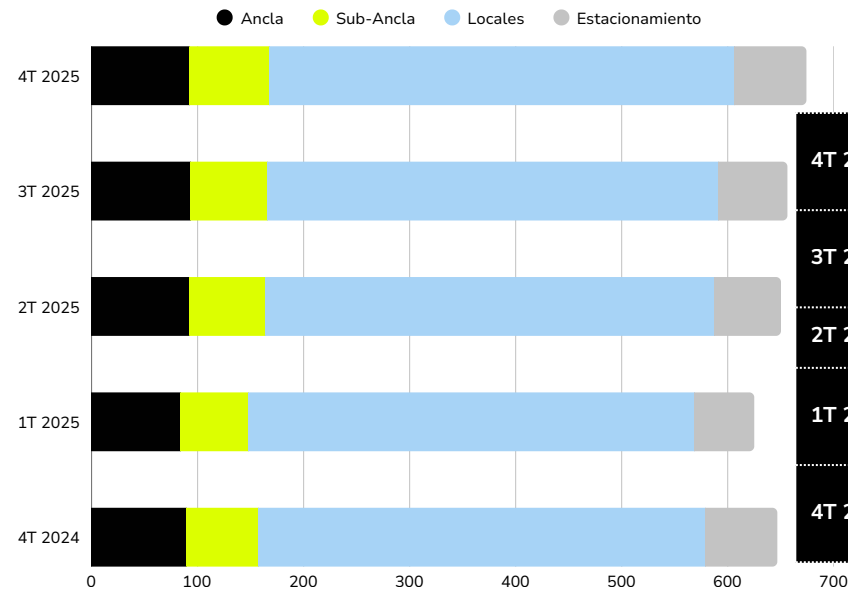
4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS



Renta fija Mantenimiento Renta variable
Estacionamiento Otros



	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
4T 2025	457.55	86.68	57.18	67.80	5.04	674.25
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



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacionamiento	Total
4T 2025	92.49	75.17	438.79	67.80	674.25
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

A continuación, se presenta la información financiera por tipo de propiedad con información correspondiente al cuarto trimestre de 2025.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos	Ingresos en pesos promedio por m2
Centros de Vida	277.23	49.16	12,725.00	431
Fashion Mall	197.21	33.55	8,350.00	326
Power Center	179.78	40.0	8,595.00	193
Community Center	20.03	5.43	948	257
Totales	674.25	128.14	30,618.00	298.37

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:

	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Total de ingresos	674.25	656.32	650.25	625.04	646.80
Gastos de operación de las plazas	105.90	108.53	104.85	100.66	93.58
Utilidad Operativa de las plazas	568.35	547.80	545.40	524.38	553.22
Margen operativo de las plazas	84.29%	83.46%	83.88%	83.89%	85.53%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	22.25	20.37	19.89	19.14	20.12
Utilidad operativa neta de las plazas	546.10	527.42	525.51	505.24	533.09
Margen operativo de las plazas	80.99%	80.36%	80.82%	80.83%	82.42%



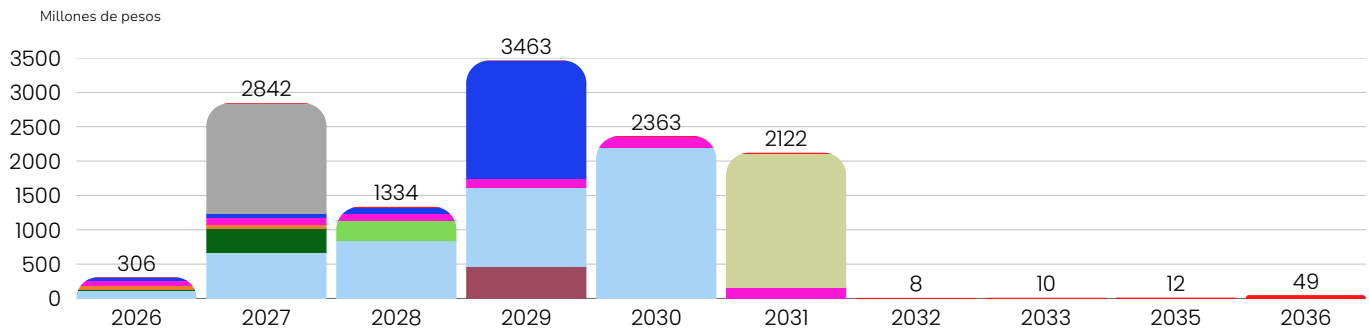
6. DEUDA AL 4T2025

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	1,950	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	3,550	28.41%		
Sindicado 2025 Tramo A	470	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,975	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
BanBajío	133	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	718	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)	1,903	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
SCOTIABANK	60	pesos	TIIE + 2.25%	La Luciérnaga
MIFEL	99	pesos	TIIE + 2.4%	Jurica
Deuda bancaria	8,946	71.59%		
Total deuda	12,496	100%		

*Valor de la UDI a un precio de 8.29 pesos al cierre de diciembre 2025.

6. DEUDA al 4T2025

	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	NAFIN
Saldo al 4T2025	99	470	4,975	280	718	133	1,950	1,903	1,600	368
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	Junio 2029	Julio 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Julio 2024
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.

Con la contratación del crédito por \$450 millones de pesos con BanCoppel, firmado en febrero de 2026, contamos con líneas de crédito no dispuestas por un monto de 1,580 mdp.



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%	38.87%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.83%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.53	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.87%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	297.56%	✓

- 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 cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 38.87%. 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	468.32
IVAt	IVA por recuperar	11.39
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,933.43
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,148.83
Pt	Amortización Programadas Capital*	305.97
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.66

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

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

INDICADORES DEL MERCADO	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Precio de cierre final del periodo	9.19	8.59	8.86	8.70	8.79
Precio promedio del trimestre	8.64	8.74	8.84	8.75	7.85
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809
Market Cap. Promedio (MDP)	5,856	5,922	5,992	5,929	5,317
Volumen promedio diario	57,646	35,106	55,034	100,498	30,253
Monto operado promedio diario (MDP)	0.50	0.31	0.49	0.88	0.24
NOI (MDP)	509.63	496.24	493.18	470.64	498.93
NOI por certificado	0.75	0.73	0.73	0.69	0.74
Utilidad por certificado	0.2991	0.258	0.2679	0.2362	0.2682
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	13.84%	11.81%	12.12%	10.80%	13.67%
Dividend Yield a precio de IPO	6.84%	5.9%	6.12%	5.40%	6.13%
Propiedades de Inversión (MDP)	30,618	29,577	29,238	28,648	28,618
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	4T 2025	4T 2024
Precio promedio del periodo	8.64	7.85
CBFI's del periodo	677,498,809	677,498,809
		MDP
Capitalización del mercado	5,855.51	5,317.05
Deuda con costo	12,497.41	12,345.01
Efectivo y equivalentes	468.32	578.86
Valor de la empresa	17,884.61	17,083.20
NOI del Trimestre Anualizado	2,038.50	1,995.71
CAP Rate Implícito	11.40%	11.68%
Δ% 4T 2025 VS 4T 2024		-0.28%

10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

	CBFÍ's
Macrotítulo 8 de marzo 2024	692,210,517
(-) Certificados en tesorería	14,701,945
(=) Certificados en circulación	677,508,572
(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación	9,763
(=) Certificados en circulación BMV	677,498,809
(-) CBFIs sin derechos económicos	40,383,365
(=) CBFIs con derechos económicos	637,115,444

11. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	3,500,000		3,500.000	637,115,444	0.0055
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	3,500,000		3,500.000	637,115,444	0.0055
Reembolso de capital	111,500,00		111,500,000	637,115,444	0.1750
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	115,000,000	a más tardar el 05 de marzo	115,000,000	637,115,444	0.1805

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 CBFI's 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 CBFI's 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	3,475	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,114	9,000	29,114	297	565	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	48,304	4,902	53,206	1,502	2,700	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,728	2,700	14,428	295	330	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	370	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	63,502		63,502	939	1,785	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,865		3,865	116	248	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,243		51,243	384	1,500	Cuautla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,224		32,224	532	1,065	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,624		60,624	649	2,615	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,816	18,607	56,423	843	2,070	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,425		30,425	431	770	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,241		20,241	387	250	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,335	32,432	44,767	542	615	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,525		59,525	2,857	3,100	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	32,698		32,698	1,032	1,210	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	86,600	26,974	113,574	5,243	6,550	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,213	11,306	28,519	500	590	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,621	8,951	29,572	520**	810	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio y Coinversiones		698,621	114,872	813,493	18,679	30,618	

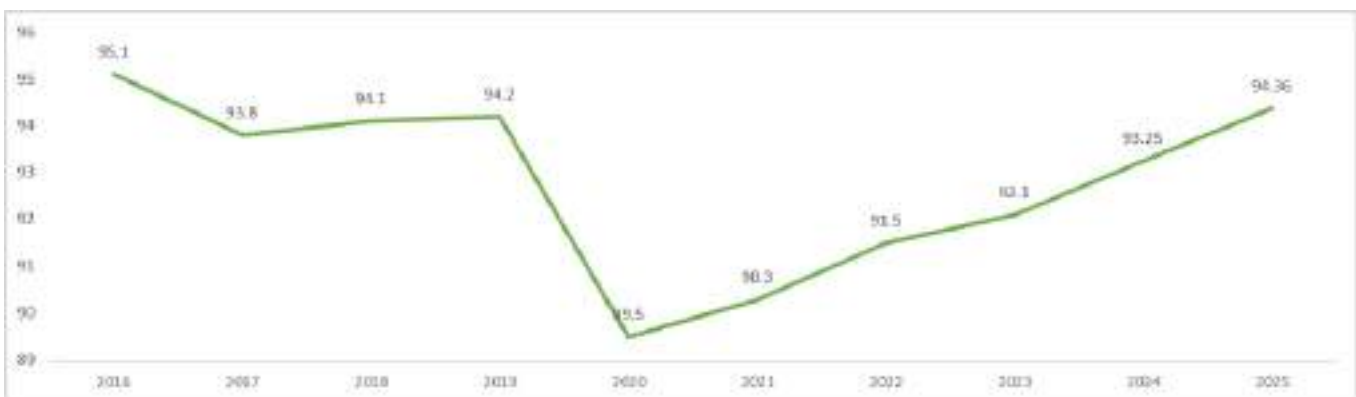
** El monto de 520 mdp es correspondiente a la parte proporcional adquirida.

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 94.36%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 96.48%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



HISTÓRICO TOTAL DE OCUPACIÓN 2016-2025



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:

- Entretenimiento
- Moda y calzado
- Tienda departamental

Representando un 49.7%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 18.1% 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	14.4%
Moda y Calzado	17.3%
Entretenimiento	18.0%
Supermercado	14.1%
Alimentos	10.9%
Hogar y Decoración	8.6%
Deportes	6.5%
Servicios	2.4%
Servicios Financieros	2.4%
Salud y Belleza	1.9%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.8%
Total	100.0%

Ingreso por Giro de Negocios

Moda y Calzado	21.4%
Alimentos	18.8%
Entretenimiento	10.6%
Tienda departamental	7.1%
Hogar y decoración	12.1%
Deportes	7.4%
Supermercado	6.0%
Servicios Financieros	4.1%
Salud y Belleza	4.0%
Servicios	3.6%
Otros	3.1%
Autos y Motocicletas	1.1%
Papelería	0.6%
Total	100.0%



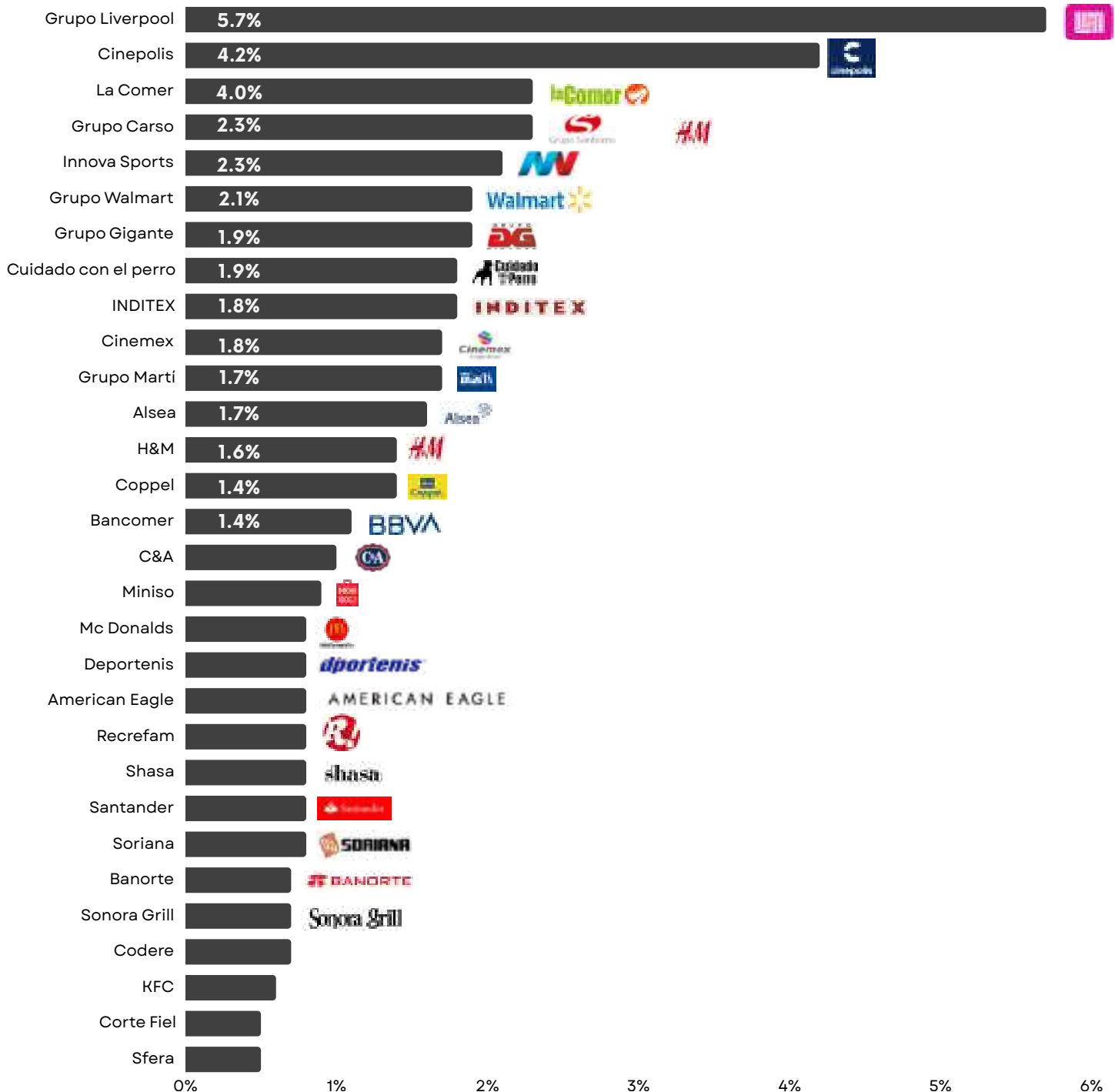
TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 63% del área bruta rentable y 44% de los ingresos totales al 31 de diciembre de 2025, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

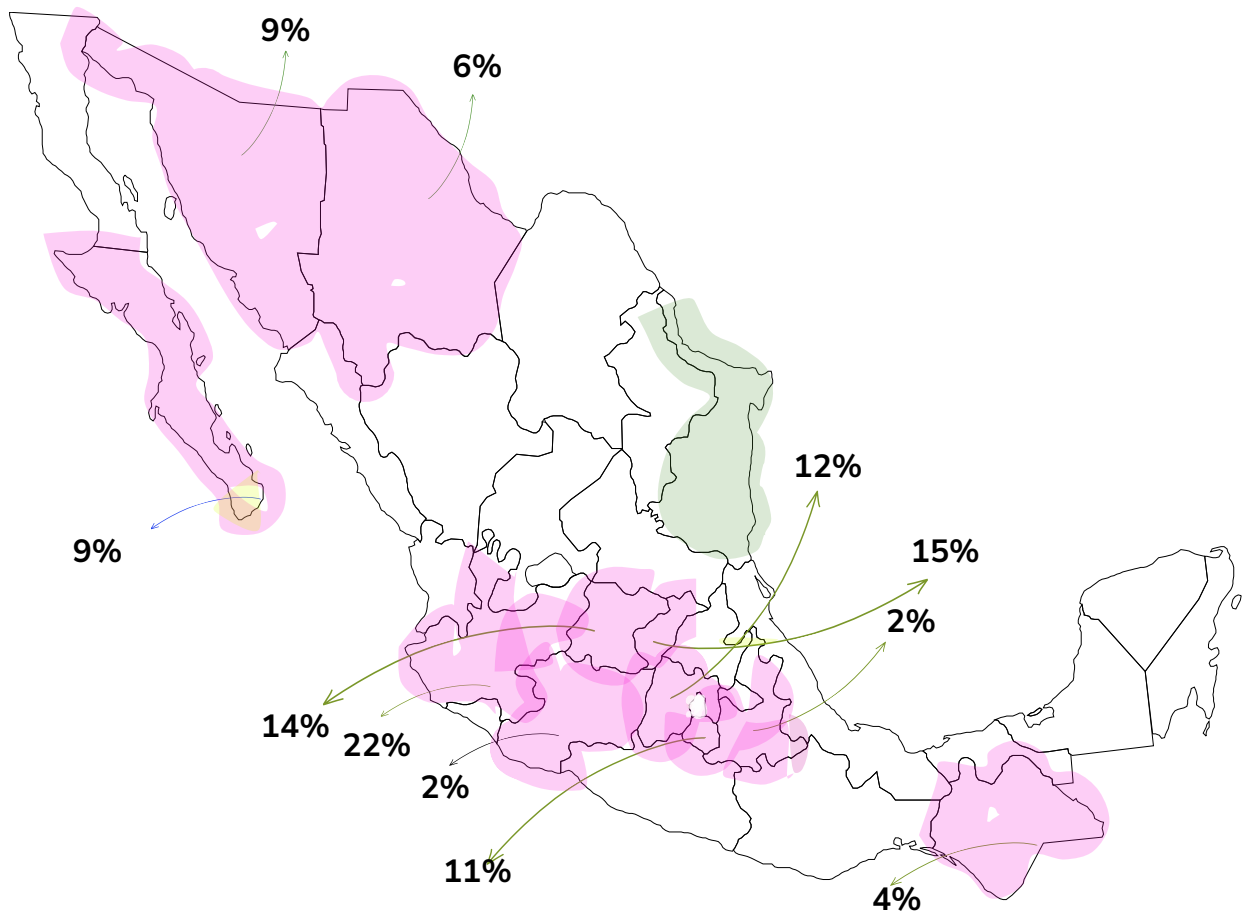


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 5.7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



Estado	% de los ingresos
Guanajuato	13%
Baja California Sur	9%
Querétaro	15%
Jalisco	22%
Sonora	9%
Puebla	2%
Michoacán	2%
Chiapas	4%
Chihuahua	7%
Estado de México	11%
Morelos	5%
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 2,121 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	2026	2027	2028	2029	2030+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	16%	11%	7%	8%	58%	227
La Luciérnaga	34%	18%	11%	5%	32%	91
Puerto Paraíso	36%	18%	8%	33%	5%	139
UC Jurica	29%	29%	21%	10%	11%	34
UC Juriquilla	25%	50%	15%	1%	9%	41
Puerta Texcoco	13%	39%	42%	2%	5%	120
UC Nima Shops	18%	23%	18%	35%	6%	27
Los Atrios	4%	56%	9%	7%	25%	124
Galerías Mall Sonora	6%	34%	12%	14%	35%	178
Galerías Tapachula	15%	9%	48%	7%	21%	119
Las Misiones	15%	7%	11%	12%	56%	178
City Center Bosque Esmeralda	10%	5%	17%	1%	14%	79
Plaza Cedros	12%	71%	2%	1%	14%	27
Cruz del Sur	8%	4%	3%	75%	10%	118
Puerta La Victoria	16%	45%	13%	9%	17%	146
Sentura Tlalnepantla	11%	15%	45%	3%	26%	47
La Perla	26%	23%	9%	6%	35%	256
Sentura Zamora	13%	55%	13%	1%	18%	59
Vía Paraíso	11%	5%	5%	9%	70%	26
San Juan del Río	20%	42%	28%	0%	10%	85
Total General	18%	25%	16%	11%	29%	2,121

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 Murguía	<u>edson.murguia@summacap.mx</u>	-
Actinver	Helena Ruiz	<u>hruiza@actinver.com.mx</u>	-

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

Fecha: Martes, 24 de febrero 2026.

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/89888700046?pwd=AqGzluMmJaj15O8vmfZB1WRNZm76bc.1>

Meeting ID: 898 8870 0046

Passcode: 578513

ACERCA DE FIBRASHOP

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

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

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

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 diciembre 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	4T 2025	4T 2024	No auditado dic-25	Auditado dic-24
Ingresos por rentas	562,590	559,113	2,250,179	2,070,960
Otros ingresos operativos	91,658	87,087	355,685	349,280
Total de ingresos	674,248	646,800	2,605,864	2,420,260
Gasto de operación:				
Gastos operativos	159,985	144,094	618,400	536,243
Seguros	4,636	3,779	17,779	15,960
Honorarios del asesor	21,965	21,138	84,436	82,373
Honorarios profesionales	2,256	2,267	8,116	6,473
Total de gastos de operación	188,842	171,278	728,731	641,049
Utilidad de Operación	485,406	475,522	1,877,133	1,779,211
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	11,507	21,436	36,993	72,396
Gasto por intereses	290,004	311,058	1,169,611	1,414,802
Costo de financiamiento, neto	(278,497)	(289,622)	(1,132,618)	(1,342,406)
Revaluación de propiedades de inversión	619,679	1,187,139	1,502,264	1,503,767
Pérdida en venta de Inmuebles	-	(13,379)	-	(13,379)
Participación en asociadas	-	1,769	-	1,769
Valuación de deuda en UDIs	(9,504)	(33,676)	(74,377)	(129,079)
Reserva de incobrables	(80,000)	-	(80,000)	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	737,084	1,327,753	2,092,422	1,799,883
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	-	130	-	130
Diferido	-	2,622	-	21,614
Total de impuestos a la utilidad	-	2,752	-	21,744
Utilidad neta consolidada del período	737,084	1,325,001	2,092,422	1,778,139
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	720,709	1,310,077	2,023,993	1,747,907
Participación no controlada	16,375	14,924	68,429	30,232
Utilidad neta consolidada del período	737,084	1,325,001	2,092,422	1,778,139

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	No Auditado	Auditado
	31/12/2025	31/12/2024
Activo		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	468,315	613,235
Cuentas por cobrar	377,569	454,261
Impuestos por recuperar	16,846	295,159
Pagos anticipados	26,641	25,570
Otras cuentas por cobrar	413,516	471,011
Total de activo circulante	1,302,887	1,859,236
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	30,731,563	28,947,945
Inversiones en proceso	88,529	158,743
Otros activos	18,313	17,849
Inversión en asociadas	10,906	10,906
Total de activo no circulante	30,849,311	29,135,443
Total del activo	32,152,198	30,994,679
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	68,090	60,162
Partes relacionadas	31,351	25,098
Pasivos acumulados	200,364	511,650
Anticipos de clientes	5,516	6,645
Deuda Bursátil	-	2,993,855
Crédito Bancario	305,871	238,191
Instrumento financiero derivado	-	1,583
Total del pasivo circulante	611,192	3,837,184
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	203,323	211,660
Pasivos laborales	23,357	16,576
Impuesto sobre la renta diferido	72,937	72,937
Créditos Bancarios	8,527,615	7,439,206
Deuda bursátil de largo plazo	3,543,588	1,596,584
Total del pasivo no circulante	12,370,820	9,336,963
Total del pasivo	12,982,012	13,174,147
Capital contable		
Contribuciones netas	5,496,761	5,906,761
Resultados acumulados	10,649,144	8,895,410
Utilidad neta del período	2,023,993	1,747,907
Capital Contable correspondiente a la Controladora	18,169,898	16,550,078
Participación no controlada	1,000,288	1,270,454
Total Capital Contable	19,170,186	17,820,532
Total del pasivo y capital contable	32,152,198	30,994,679

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Por los periodos comprendidos al 31 de diciembre 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		1,747,907	30,232	1,778,139
Aumento por cambios en la participación en subsidiarias		74,187		74,187
Otras partidas integrales		(16,867)	(1,279)	(18,266)
Ganancia actuarial		199		199
Capital Contable correspondiente a la Controladora	5,906,761	10,650,788	1,096,252	17,653,801
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			166,731	166,731
Saldo al 31 de diciembre de 2024	5,906,761	10,650,788	1,262,983	17,820,532
Distribuciones a tenedores	(410,000)			(410,000)
Utilidad del ejercicio		2,023,893	68,429	2,092,422
Otras partidas integrales		1,472	111	1,583
Pérdida actuarial		(3,116)		(3,116)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	(410,000)	12,673,137	68,540	1,680,889
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(331,235)	(331,235)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	5,496,761	12,673,137	1,000,288	19,170,186

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre de 2025 y 31 de Diciembre 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	No auditado Dic 2025	Auditado Dic 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	2,092,422	1,779,199
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	-	21,614
Intereses a favor	(36,660)	(71,493)
Beneficios a los empleados	6,781	-
Depreciación y amortización	19,727	18,822
Participación en inversión en asociadas	-	(1,769)
Amortización de costo financiero	91,295	94,211
Reconocimiento de ingresos en línea recta	-	5,484
Revaluación de propiedades de inversión	(1,502,294)	(1,503,767)
Valuación deuda en UDIS	74,377	129,079
Pérdida en venta de inmuebles y propiedades de inversión	-	13,379
Incremento en la reserva de cuentas incobrables	80,000	-
Intereses a cargo	1,133,646	1,380,591
	1,899,304	1,804,290
Cuentas por cobrar	(3,308)	(54,527)
Partes relacionadas	6,253	1,928
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	178,392	18,965
Pagos anticipados	(2,619)	2,189
Proveedores	7,928	(5,429)
Pasivos acumulados	(325,017)	63,735
Anticipos de clientes	(1,129)	(4,123)
Depósitos en garantía de arrendatarios	(8,337)	10,970
	1,751,467	1,837,998
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	1,751,467	1,837,998
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	36,660	71,493
Recursos provenientes de la venta de propiedades de inversión y otros activos	-	400,000
Adquisición de propiedades, inversiones en proceso y activo fijo	(368,017)	(875,763)
	(332,357)	(405,270)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(332,357)	(405,270)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(1,133,646)	(1,380,591)
Emisión FSHOP 25U	1,948,899	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	7,000,000	2,914,299
Créditos bancarios- Pagos realizados	(5,801,182)	(2,471,324)
Amortización Bono FSHOP 19U	(3,050,863)	-
Comisión por estructura crédito	(118,338)	(28,675)
Distribución a tenedores	(410,000)	(280,000)
	(1,584,030)	(1,264,297)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(1,584,030)	(1,264,297)
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(144,920)	188,431
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	613,235	425,804
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	468,315	613,235

**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 31 de diciembre 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 CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

El 19 de febrero de 2026, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto 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 involucren un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

(c) Información comparativa

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

(d) Estacionalidad de Operaciones

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

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

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

Bases de consolidación

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

	Dic 2025	Dic 2024
Efectivo en cuentas bancarias	230,381	233,223
Fondo de reserva para servicio de deuda	235,743	284,019
Inversiones en valores	2,191	95,993
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	468,315	613,235

2. CUENTAS POR COBRAR

	Dic 2025	Dic 2024
Cientes	486,396	483,088
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(108,827)	(28,827)
Total de Cuentas por cobrar	377,569	454,261

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Dic 2025	Dic 2024
IVA por recuperar	11,388	289,865
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,294
Total de Impuestos a favor	16,846	295,159
Otras cuentas por cobrar*	413,516	471,011

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

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	Dic 2025	Dic 2024
Propiedades de inversión	30,618,000	28,833,394
Mobiliario y equipo netos	113,563	114,551
Total	30,731,583	28,947,945

5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	4T2025	4T2024
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,965	21,138

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

	Dic 2025	Dic 2024
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	31,351	25,098

6. PASIVOS ACUMULADOS

	Dic 2025	Dic 2024
Intereses devengados pendientes de pago	89,211	89,775
Otros pasivos acumulados	111,153	247,286
Impuesto sobre traslado de dominio	-	174,589
Tota pasivos acumulados	200,364	511,650

7. CAPITAL CONTRIBUIDO

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

8. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos	Ingresos en pesos promedio por m2
Centros de Vida	277.23	49.16	12,725.00	431
Fashion Mall	197.21	33.55	8,350.00	326
Power Center	179.78	40.0	8,595.00	193
Community Center	20.03	5.43	948	257
Totales	674.25	128.14	30,618.00	298.37

9. UTILIDAD POR CBFI

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

Utilidad					
CONCEPTO	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Utilidad integral del periodo (miles)	190.53	164.40	170.69	150.46	170.86
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2991	0.2580	0.2679	0.2362	0.2682

10. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFI's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 110 mdp de pesos (0.1727 por CBFI), correspondiente al tercer trimestre de 2025.

11. 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.

12. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

13. 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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

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