EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 20/10/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FSHOP
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
SERIE	13
N°. DE FIDEICOMISO	F6206
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MÉXICO
ASUNTO	FIBRA SHOP ANUNCIA LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Se adjunta archivo con reporte financiero correspondiente al tercer trimestre de 2026.

Documento adjunto



REPORTE FINANCIERO

3T2026

FIBRA SHOP®

RESULTADOS CONSOLIDADOS 3T2026

RESULTADOS FINANCIEROS AL 3T 2026

- **Ingresos consolidados:** $704.45 millones de pesos, un crecimiento de 7.33% respecto al 3T2025.
- **NOI consolidado:** $524.44 millones de pesos, un incremento anual de 5.68%, con margen de 74.45%.
- **EBITDA consolidado:** $504.44 millones de pesos, un crecimiento anual de 5.59%, con margen de 71.61%.
- **Utilidad neta ajustada:** $202.52 millones de pesos, equivalente a $0.3179 por CBFI, un incremento anual de 23.19%.
- **FFO:** $209.32 millones de pesos, un crecimiento anual de 23.03%.
- **Apalancamiento (LTV):** 38.56%, frente a 39.22% en el 3T2025, una disminución de 0.66 puntos porcentuales.

INDICADORES OPERATIVOS AL 3T 2026

- **Ocupación promedio del portafolio estabilizado:** 96%.
- Ocupación consolidada del portafolio total: 94%.
- Al 30 de septiembre se tienen un total de 2,100 contratos firmados.

DISTRIBUCIÓN

- El Comité Técnico decretó una distribución de **$135 millones de pesos**, equivalente a $0.2119 por CBFI, representando el 64.6% del FFO.
- El rendimiento anualizado fue de 7.13%*

CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

- FibraShop avanza en el refinanciamiento de hasta $8,550 millones de pesos, mediante dos operaciones aprobadas y en proceso de formalización. Las operaciones permitirían **reducir aproximadamente 29 puntos base el costo ponderado de la deuda refinanciada.**

- **Mejora en la calificación crediticia: Fitch Ratings elevó la calificación** de largo plazo en escala nacional de FibraShop de A+ (mex), con perspectiva positiva **a AA- (mex), con perspectiva estable.** Con ello, el Fideicomiso cuenta con calificaciones en el rango AA por parte de tres agencias calificadoras.

ESTRATEGIA ASG

- **En septiembre** de 2026, FibraShop publicó su sexto **Informe Anual de Sostenibilidad**, correspondiente al ejercicio 2025, fortaleciendo la transparencia y la comunicación de su desempeño ambiental, social y de gobernanza.
- Entre los resultados reportados, destaca que el **46.9% de la energía eléctrica** consumida **provino de fuentes renovables**, mientras que la **intensidad energética disminuyó 10.9%** respecto a 2024.
- El informe incorpra el primer **Análisis de Doble Materialidad,** que fortalece la identificación y gestión de riesgos y oportunidades ASG, así como la alineación con las NIIF S1 y S2.

***Precio promedio por CBFI: $11.88 pesos al cierre del trimestre.**

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

El tercer trimestre de 2026 refleja la solidez de FibraShop y la continuidad de nuestra estrategia de generación de valor. Los ingresos consolidados alcanzaron un máximo histórico $704.45 millones de pesos, un crecimiento anual de 7.33%, mientras que el NOI se ubicó en $524.44 millones de pesos, con un margen de 74.45%. Por su parte, el EBITDA alcanzó $504.44 millones de pesos y la utilidad neta ajustada creció 23.19% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta alcanzar $202.52 millones de pesos.

Estos resultados confirman nuestra capacidad para transformar el desempeño operativo en flujos recurrentes. El FFO alcanzó $209.32 millones de pesos, un crecimiento anual de 23.03%, equivalente a $0.2119 por CBFI, representando el 64.6% del FFO. Esta evolución respalda nuestra política de distribuciones y fortalece los fundamentos de creación de valor para nuestros inversionistas.

Durante el trimestre avanzamos también en uno de los principales objetivos de nuestra estrategia financiera: la optimización de la estructura de deuda. Actualmente contamos con dos financiamientos aprobados y en proceso de formalización: un crédito sindicado liderado por BBVA por hasta $7,300 millones de pesos y un financiamiento con Banco del Bajío por $1,250 millones de pesos. Estas operaciones, cuya formalización esperamos concretar en noviembre, nos permitirían refinanciar pasivos existentes, extender vencimientos, fortalecer nuestra flexibilidad financiera y reducir aproximadamente 29 puntos base el costo promedio ponderado de la deuda refinanciada.
En línea con estos esfuerzos, Fitch Ratings elevó nuestra calificación de largo plazo en escala nacional a AA-(mex), con perspectiva estable, con lo que hoy contamos con calificaciones en el rango AA por parte de tres agencias calificadoras.

Este reconocimiento respalda la confianza en nuestra capacidad de generación de flujo, la solidez de nuestro portafolio y la disciplina con la que gestionamos nuestra estructura financiera, y nos impulsa a continuar fortaleciendo las bases para el crecimiento de FibraShop.

En materia de sostenibilidad, septiembre marcó otro hito con la publicación de nuestro sexto Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente a 2025. Entre los avances más relevantes destaca que el 46.9% de la energía eléctrica consumida provino de fuentes renovables, así como una reducción de 10.9% en la intensidad energética respecto a 2024. Asimismo, incorporamos nuestro primer Análisis de Doble Materialidad, fortaleciendo la identificación de riesgos y oportunidades ASG y nuestra alineación con las normas NIIF S1 y S2.

La sostenibilidad continúa siendo parte integral de nuestra estrategia de negocio. La transformación de nuestros inmuebles hacia Centros de Vida, la eficiencia operativa y la gestión responsable de riesgos contribuyen a fortalecer la competitividad y resiliencia del portafolio.

Finalmente, el Comité Técnico decretó una distribución de $0.2119 por CBFI, equivalente a $0.8476 anualizados, por encima del rango superior de nuestra guía para 2026. Este resultado refleja nuestro compromiso de ofrecer mayor visibilidad y certidumbre sobre los retornos para nuestros inversionistas.

Seguiremos ejecutando nuestra estrategia con disciplina financiera, una visión de largo plazo y el compromiso de consolidar una FibraShop cada vez más sólida, competitiva y sostenible.

Salvador Cayón Ceballos

1. EVENTOS RELEVANTES

1.1 SOLIDEZ CREDITICIA

LA GENERACIÓN DE VALOR Y LA OPTIMIZACIÓN FINANCIERA FORTALECEN NUESTRO PERFIL CREDITICIO

*México, Ciudad de México a 20 de octubre de 2026 – FibraShop (BMV: FSHOP13) ("FSHOP"), Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, **Fideicomiso Irrevocable** identificado con el número **6206**, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en propiedades de uso comercial, anuncia hoy sus resultados al cierre del tercer trimestre terminado al 30 de septiembre de 2026.*

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.

Como resultado de la ejecución consistente de nuestra estrategia de generación de valor, iniciada en 2023, FibraShop continúa consolidando **una posición financiera más sólida**, respaldada por el crecimiento sostenido de sus flujos operativos, la disciplina financiera y las iniciativas orientadas a optimizar su estructura de capital.

En este contexto, el 15 de octubre de 2026, **Fitch Ratings elevó la calificación crediticia de FibraShop de A+(mex), con perspectiva positiva, a AA-(mex), con perspectiva estable**, lo que representa una mejora de un escalón en la escala nacional de calificación.

De acuerdo con Fitch Ratings, los principales factores que respaldan esta mejora son:

- **Fortalecimiento financiero:** expectativa de mantener un apalancamiento neto inferior a 6.0 veces, respaldado por el crecimiento del EBITDA y una mejor cobertura de intereses.
- **Solidez operativa:** ocupación proyectada cercana al 95% y contratos de arrendamiento con una vigencia remanente promedio de cinco años.
- **Diversificación de ingresos:** amplia base de arrendatarios, sin que ninguno represente más del 7% de los ingresos.
- **Mayor liquidez y eficiencia financiera:** refinanciamiento de deuda a menores tasas, mejora del perfil de vencimientos y disponibilidad prevista de una línea de crédito de hasta $1,600 millones de pesos.

Esta mejora crediticia se suma a nuestra estrategia de refinanciamiento y representa un avance significativo en el fortalecimiento de nuestro perfil financiero. Con esta actualización, FibraShop cuenta con calificaciones en el rango AA por parte de las tres agencias calificadoras que evalúan su calidad crediticia: HR Ratings, Fitch Ratings y Moody's Local México, reflejando el reconocimiento a nuestra solidez financiera, disciplina operativa y capacidad de generación de flujos.

De esta manera, FibraShop continúa avanzando en una estrategia integral que combina mayor generación de flujos, optimización del costo de financiamiento y fortalecimiento crediticio, sentando las bases para un crecimiento rentable y sostenible de largo plazo.

	HR Ratings Credit Rating Agency	Perspectiva	Fitch Ratings	Perspectiva	Moody's	Perspectiva
2026	AA +	Estable	AA-	Estable	AA -	Estable
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		



1. EVENTOS RELEVANTES

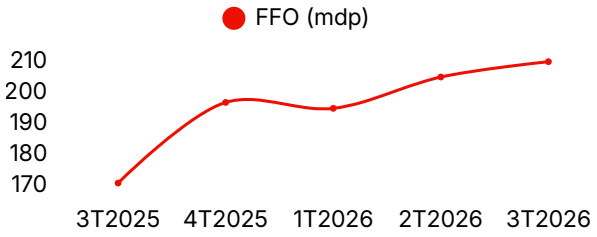
1.2 CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

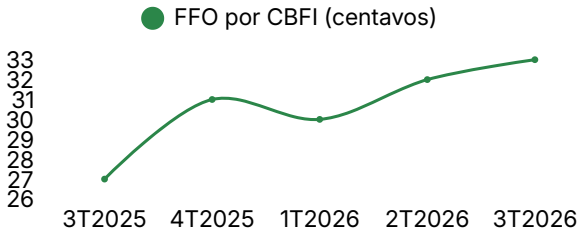
DE LA RECUPERACIÓN DEL VALOR A LA GENERACIÓN DE FLUJOS SOSTENIBLES

Durante el primer semestre de 2026, FibraShop presentó los avances de su estrategia de generación de valor iniciada en 2023, así como el reconocimiento gradual de estos resultados por parte del mercado, reflejado en la apreciación del CBFI y la reducción del descuento respecto a su valor contable.

Para el tercer trimestre, el análisis se enfoca en la capacidad de FibraShop para transformar su desempeño operativo en flujos recurrentes y distribuciones sostenibles para sus inversionistas.

	3T2025	4T2025	1T2026	2T2026	3T2026	Variación 3T26 VS 3T2025
FFO	170.14	196.20	194.28	204.41	209.315	+23.06%
FFO por CBFI	0.2670	0.3080	0.3049	0.3208	0.3285	+23%
NOI	496.24	509.63	505.13	508.20	524.44	+5.68%





1. Crecimiento sostenido de la generación de flujos. El FFO registra un crecimiento anual de 23.03%, acompañado de un incremento de 5.68% en el NOI, reflejando la capacidad del portafolio para continuar generando resultados operativos favorables.

2. Mayor generación de valor por certificado. El crecimiento anual de 15.73% en el FFO por CBFI confirma que la mejora en los resultados financieros también se traduce en mayores flujos por certificado, fortaleciendo los fundamentos de generación de valor para los inversionistas.

3. Visibilidad y certidumbre en las distribuciones. La distribución anualizada del tercer trimestre se mantiene por encima del rango superior de la guía anunciada para 2026, respaldando la estrategia de FibraShop de brindar mayor previsibilidad sobre los retornos a sus inversionistas.

Estos resultados constituyen una base para continuar fortaleciendo la generación de valor, sustentada en la estabilidad operativa del portafolio, la disciplina financiera y una política de distribuciones orientada a brindar mayor certidumbre al mercado.

1. EVENTOS RELEVANTES

1.3 FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA Y REFINANCIAMIENTO DE DEUDA

Durante el tercer trimestre de 2026, FibraShop continuó trabajando en su estrategia de optimización de la estructura de capital.

Como resultado de este proceso, actualmente contamos con dos financiamientos aprobados (en proceso de cierre) que permitirían avanzar en la reestructura de diversos pasivos existentes y que se esperan formalizar en noviembre de este año:

BBVA

1. Crédito sindicado BBVA

Crédito sindicado por un monto de hasta **$7,300 millones de pesos,** cuyos recursos estarían destinados principalmente al prepago y refinanciamiento de obligaciones financieras vigentes. **Se tiene una toma en firme de BBVA por el 100%; estamos en proceso de sindicación**.

BanBajío

2. Crédito Banco del Bajío

FibraShop cuenta con un financiamiento aprobado por **$1,250 millones de pesos** con Banco del Bajío, cuyos recursos se destinarían al refinanciamiento de diversos créditos bancarios existentes.

La implementación de ambas operaciones permitiría alcanzar cinco objetivos estratégicos:

- **Reducción del costo de fondeo**, mediante condiciones financieras más competitivas.
- **Mejora del perfil de vencimientos**, con el objetivo de disminuir significativamente las amortizaciones programadas antes de 2029.
- **Mayor liquidez y flexibilidad financiera**, una línea de crédito revolvente no disponible de hasta $1,600 millones de pesos.
- **Extensión de los plazos de financiamiento**, favoreciendo una estructura de deuda más equilibrada.
- **Fortalecimiento del perfil crediticio**, consolidando la posición de FibraShop frente a instituciones financieras, inversionistas y agencias calificadoras.

Reducción de aproximadamente 29 pb en el costo de financiamiento de la deuda refinanciada.

Estas iniciativas forman parte de la **estrategia** de generación de valor implementada por FibraShop desde 2023, **orientada a mantener una estructura financiera sólida, eficiente y con capacidad para respaldar el crecimiento sostenible del portafolio.**
Las operaciones se encuentran sujetas a los procesos de aprobación, documentación y formalización correspondientes.

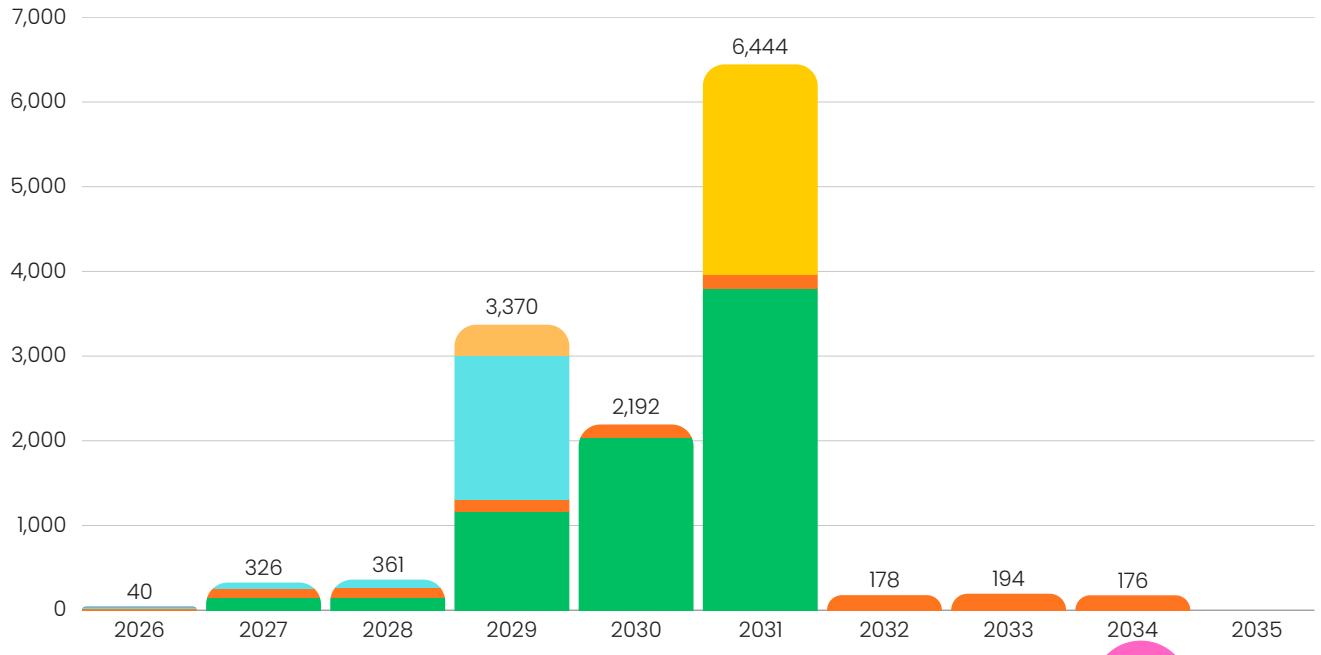


1. EVENTOS RELEVANTES

1.3 FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA Y REFINANCIAMIENTO DE DEUDA

A continuación se presenta la gráfica de deuda considerando estos nuevos financiamientos:

	Bajío	Sindicado Tramo C	Sindicado Tramo A (Revolvente)	BanCoppel	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)
Deuda	1,250	7,300	0	360	2,007	1,874
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	8 años	5 años	3 años + 1	3 años	6 años	5 años
Expiración	Nov 2034	Nov 2031	Junio 2029	Feb 2029	Nov 2031	Nov 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria





1. EVENTOS RELEVANTES

1.4 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS



El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 19 de octubre, acordó decretar un dividendo por un monto total de $135 millones de pesos, equivalente a $0.2119 por CBFI, el cual será pagadero a más tardar el 10 de noviembre de 2026.

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	Variación 3T 26 VS 3T 25
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	-
Dividendo	**135 mdp**	130 mdp	125 mdp	115mdp	110mdp	23%
Total de resultado fiscal				3.5mdp	-	-
Reembolso de capital	**135 mdp**	130 mdp	125 mdp	111.5 mdp	110mdp	23%
Pesos por CBFI	0.2119	0.2040	0.1962	0.1805	0.1727	**23%**
Precio promedio del trimestre	$11.88	$11.96	$9.66	$8.64	$8.74	**35%**
Rendimiento Anualizado	7.13%	6.82%	8.12%	8.36%	7.90%	**-0.77 pp**

El 100% del pago de dividendos corresponde a reembolso de capital.

GUÍA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	2026		
	Bajo	**Alto**	**Cumple**
Distribución por CBFI	0.65	0.80	Por encima del rango
Distribución 3T 2026 anualizada	0.8475		

La distribución acumulada al 3T2026 es de 0.6121 pesos, por lo que el avance en la meta planteada en la Guía de Distribución se ubica en 77% del límite superior de la guía y 94% del límite inferior.

Escenario bajo: 94%

Escenario alto: 77%

1. EVENTOS RELEVANTES

1.5 ESTRATEGIA ASG

En septiembre de 2026, FibraShop publicó su sexto Informe Anual de Sustentabilidad, correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. El documento fue verificado por un tercero independiente.

- El informe confirma avances concretos en la gestión ambiental del portafolio. En 2025, **el 46.9% de la energía eléctrica consumida provino de fuentes renovables.** Las **iniciativas de eficiencia** generaron un ahorro de 1.74 millones de kWh, y la intensidad energética se ubicó en 0.032 GJ/m², **una disminución de 10.9% frente a 2024.** Como resultado, las emisiones de Alcance 1 y 2 sumaron 5,054.73 tCO_2e, **una reducción de 11% respecto a 2024,** lo que representa un avance de 49% hacia la meta de reducir 56% estas emisiones al 2030 (línea base 2022).



- El informe incluye los resultados del **primer Análisis de Doble Materialidad (ADM)** de la compañía, que evalúa los temas ASG desde dos perspectivas: la materialidad de impacto (efectos de nuestra operación en las personas, las comunidades y el medio ambiente) y la materialidad financiera (riesgos y oportunidades con potencial de afectar los flujos de efectivo, el desempeño, la posición competitiva o el acceso a financiamiento). Este ejercicio evoluciona el estudio realizado en 2022, que consideraba únicamente el impacto, y fortalece la alineación con las NIIF S1 y S2. El Comité Técnico utilizará los resultados del ADM para actualizar periódicamente la estrategia de sostenibilidad.



- En materia de gestión climática, la estrategia está alineada con la NIIF S2. Incluye el análisis de riesgos físicos y de transición bajo distintos escenarios y horizontes de tiempo, y la cuantificación de su impacto financiero. Los riesgos físicos (temperatura, incendios y huracanes) y los de transición (regulatorios, tecnológicos, de mercado y reputacionales) se evaluaron con escenarios a 2030, 2050 y 2070. En tema de riesgos de transición, se consideran los regulatorios (incluido el precio del carbono), tecnológicos, de mercado y reputacionales, evaluados con tres escenarios y tres horizontes de tiempo. Entre las oportunidades, destacan: la eficiencia energética, La energía renovable, las certificaciones sostenibles, y proyectos elegibles de financiamiento sostenible bajo los principios ICMA y LMA y la Taxonomía Sostenible de México.



1. EVENTOS RELEVANTES

1.5 ESTRATEGIA ASG

- Todos los inmuebles cuentan con seguros contra los eventos físicos identificados, y se han implementado tanques de tormenta, barreras de contención, sistemas de retención de granizo y lonas anticiclónicas según la vulnerabilidad de cada activo. **La estrategia se planea sobre el escenario de cambio climático más severo, y no se anticipa una redistribución significativa de activos en el mediano plazo**. Además, FibraShop se propuso evaluar en sitio el 100% de sus propiedades al 2030. FibraShop también desarrolla un manual interno de riesgos y oportunidades ASG para fortalecer su integración con la gestión de riesgos corporativa

Más que un ejercicio de transparencia, el informe es una herramienta de gestión: permite medir el progreso frente a nuestras metas, identificar oportunidades de mejora y fortalecer la confianza de inversionistas, arrendatarios y demás grupos de interés. Para FibraShop, la sostenibilidad es parte de la estrategia que impulsa la creación de valor de largo plazo.

Consulta el reporte completo:
https://fibrashop.mx/download/informe-asg-2025-fibrashop/?wpdmdl=22459&refresh=6ad02acb0b9561792027339



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	%Δ 3T2026 vs 2T2026	%Δ 3T2026 vs 3T2025
Ingresos totales	704.45	684.37	670.53	674.25	656.32	2.93%	7.33%
Gastos totales	205.00	200.37	188.48	188.84	183.09	2.31%	11.97%
Depreciación y amortización	4.98	4.83	4.78	4.42	4.48	3.20%	11.31%
Utilidad de Operación	499.45	484.00	482.05	485.40	473.23	3.19%	5.54%
NOI	524.44	508.20	505.13	509.63	496.24	3.20%	5.68%
EBITDA	504.44	488.83	486.84	489.82	477.71	3.19%	5.59%
Margen de operación	70.90%	70.72%	71.89%	71.99%	72.10%	0.25%	-1.67%
Margen NOI	74.45%	74.26%	75.33%	75.58%	75.61%	0.25%	-1.54%
Margen EBITDA	71.61%	71.43%	72.60%	72.65%	72.79%	0.25%	-1.62%
Utilidad neta ajustada	202.52	198.00	187.82	190.53	164.40	2.28%	23.19%
Utilidad del periodo por CBFI	0.3179	0.3107	0.2948	0.2991	0.2580	2.32%	23.19%
CBFI con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	32,848	32,577	32,204	32,152	31,700	0.83%	3.62%
Pasivos con costo	12,665	12,637	12,550	12,497	12,431	0.22%	1.88%
Capital	19,660	19,433	19,187	19,170	18,832	1.17%	4.39%
LTV	38.56%	38.79%	38.97%	38.87%	39.22%	-0.60%	-1.68%
P/U ratio*	10.33	10.94	9.18	8.66	9.02	-5.55%	14.53%
EV/EBITDA**	10.18	10.33	9.58	9.37	9.43	-1.50%	7.90%
CAP Rate Implícito***	10.40%	10.06%	10.11%	11.40%	11.09%	3.38%	-6.18%
Capitalización del mercado	8,048	8,104	6,547	5,856	5,921	-0.69%	35.92%
AMEFIBRA FFO	209.15	204.41	194.28	196.20	170.14	2.32%	22.93%

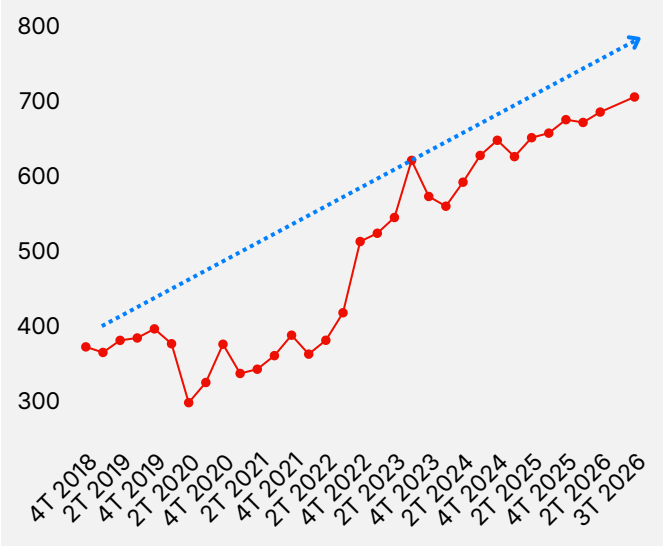
*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs s del periodo.
**EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.
***CAP 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.



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

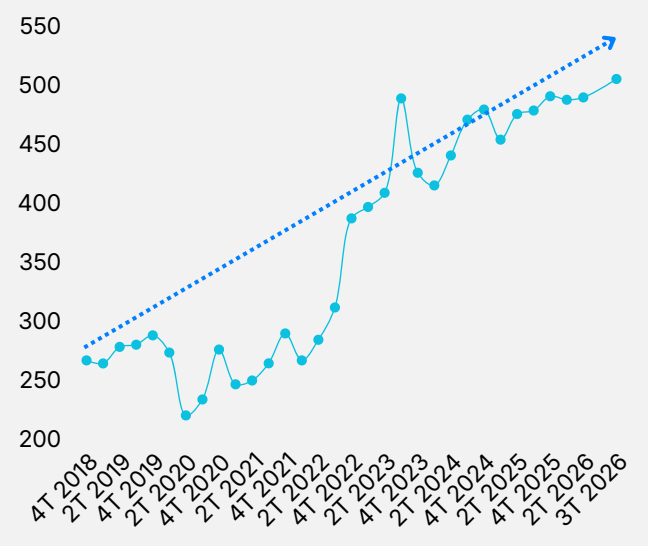
INGRESOS

MDP 704.45



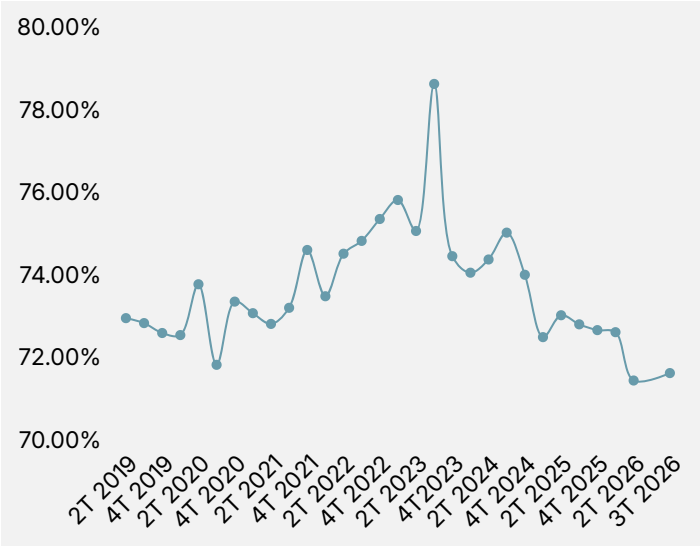
EBITDA

MDP 504.44



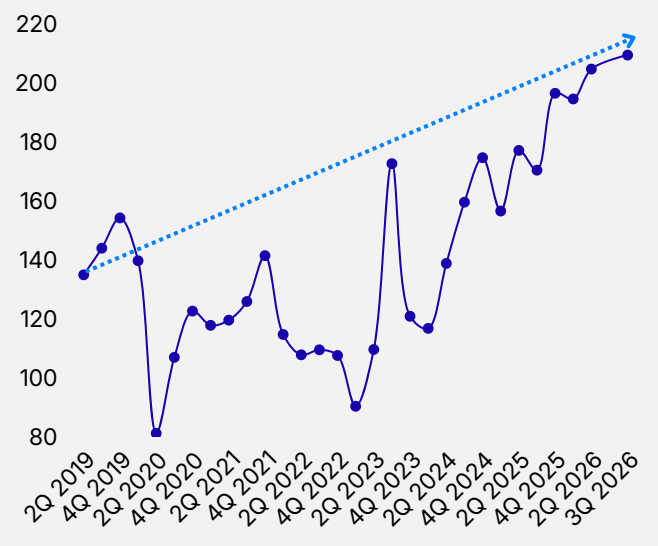
MARGEN EBITDA

MDP 71.61%

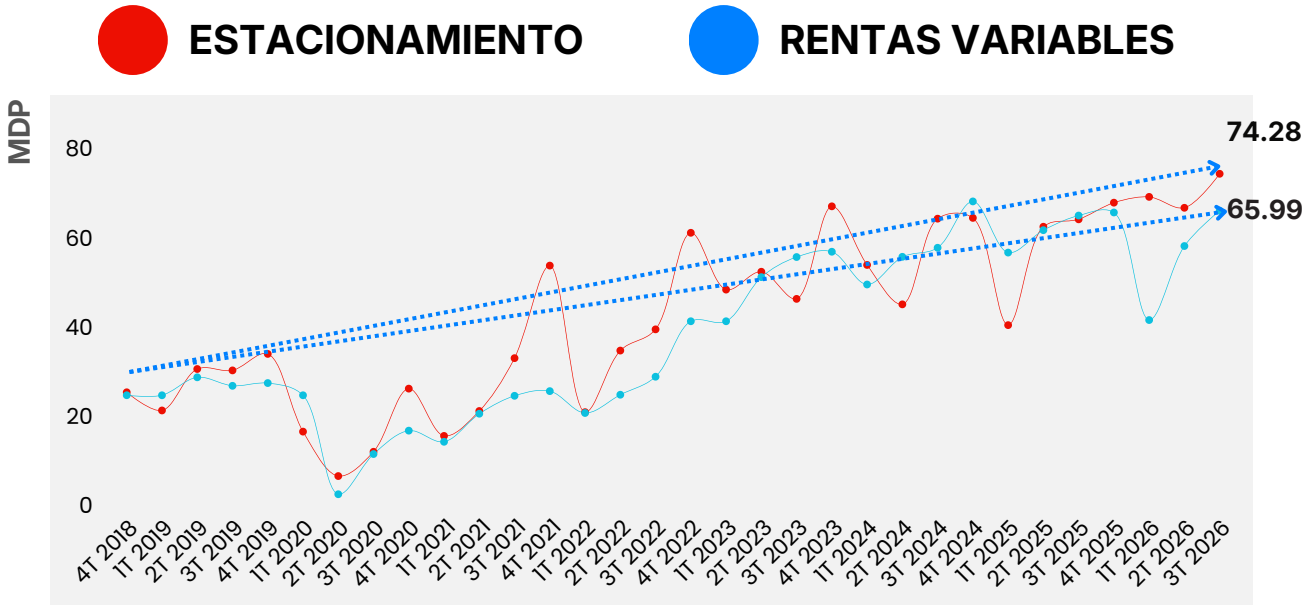


FFO AMEFIBRA

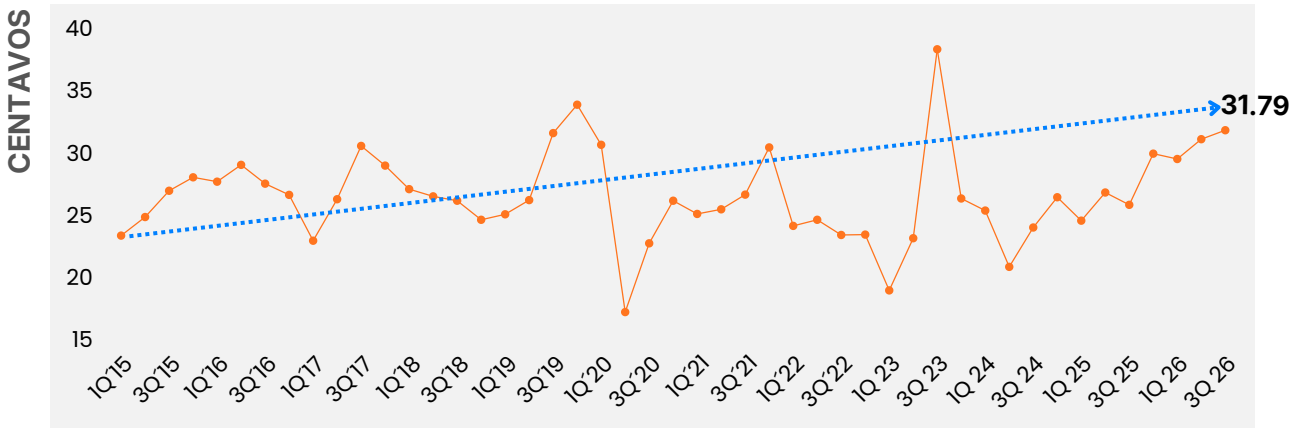
MDP 209.15



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

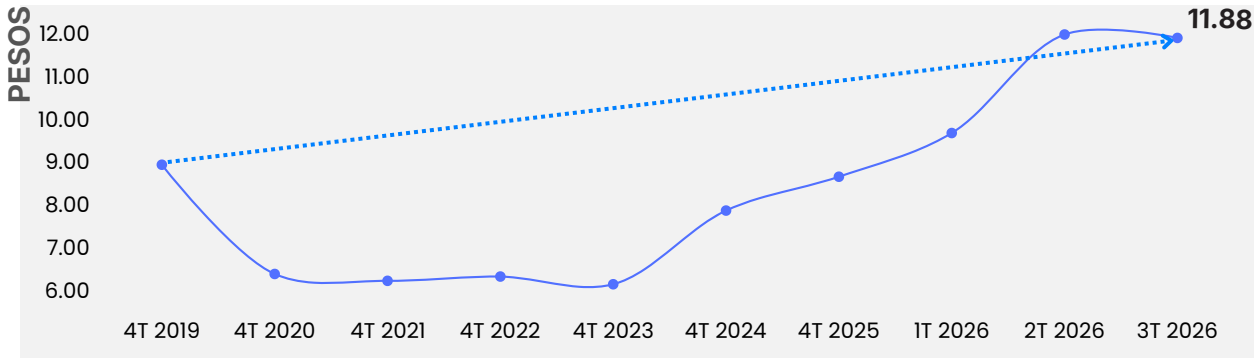


UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFI



A partir del 3T2023, el número de CBFIs en circulación aumentó ~40% por la incorporación de activos estratégicos al portafolio. La utilidad neta ajustada por CBFI mantiene una tendencia creciente de largo plazo, confirmando que el valor por CBFI para nuestros tenedores actuales no se diluyó.

PRECIO POR CERTIFICADO



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

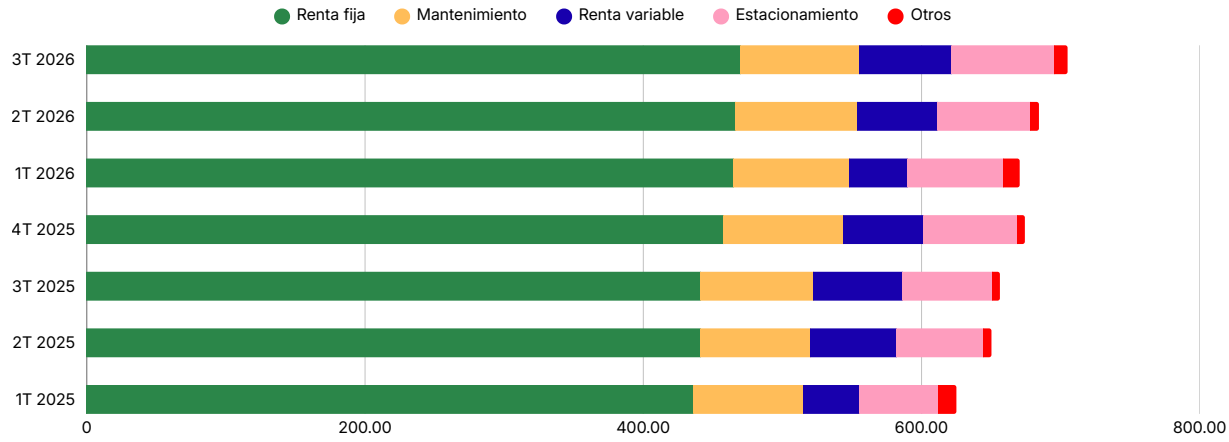
CONCILIACIÓN FFO

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025
Total de ingresos	704.45	684.37	670.53	674.25	656.32
Total gastos	205.00	200.37	188.48	188.84	183.09
Utilidad de operación	**499.45**	**484.00**	**482.05**	**485.40**	**473.23**
Resultado integral de financiamiento	(277.33)	(266.98)	(273.93)	(278.50)	(291.03)
Participación en los resultados de asociadas					
Valuación de deuda en UDIs	(4.19)	(6.64)	(26.62)	(9.50)	(7.91)
Revaluación de las propiedades de inversión	166.14	210.48		619.68	292.60
Pérdida en venta de inmueble					
Reserva de incobrables	(20.00)	(40.00)		(80.00)	
Provisión de impuesto a la utilidad					
UTILIDAD DEL PERÍODO	**364.07**	**380.86**	**181.51**	**737.08**	**466.89**
(-) Participación no controlada	19.60	19.09	20.31	16.37	17.79
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	**344.48**	**361.76**	**161.20**	**720.71**	**449.10**
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(166.14)	(210.48)		(619.68)	(292.60)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de descontinuar operaciones					
Depreciación de equipos	4.98	4.83	4.78	4.42	4.48
Comisiones de comercialización	0.27	0.27	0.30	0.33	0.34
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso	24.19	46.64	26.62	89.50	7.91
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38	1.38	1.38	0.92	0.91
FFO AMEFIBRA	**209.15**	**204.41**	**194.28**	**196.20**	**170.14**

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

3. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
3T 2026	469.40	85.65	65.99	74.29	9.12	**704.45**
2T 2026	466.23	87.42	58.01	66.65	6.06	**684.37**
1T 2026	465.05	83.38	41.46	69.10	11.53	**670.53**
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**



	Ancla	Sub-ancla	Locales	Estacionamiento	Total
3T 2026	98.63	78.94	452.59	74.29	**704.45**
2T 2026	92.43	74.86	450.43	66.65	**684.37**
1T 2026	90.94	73.24	437.25	69.10	**670.53**
4T 2025	92.49	75.17	438.79	67.80	**674.25**
3T 2025	93.6	72.12	425.69	64.91	**656.32**



3. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

A continuación, se presenta la información financiera por tipo de propiedad con información correspondiente al tercer trimestre de 2026.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Valor de activos	Ingresos en pesos promedio por m2
Centros de Vida	278.09	45.03	12,840	437
Fashion Mall	210.01	30.16	8,520	347
Power Center	196.28	33.04	8,758	210
Community Center	20.07	4.60	948	262
Totales	**704.45**	**112.83**	**31,066**	**313**



4.IMPLEMENTACIÓN DE LAS IFRS 18

A continuación se presenta el ejercicio de la implementación de las IFRS 18: respecto de MPM (medidas de rendimiento definidas por la Gerencia):

	Clasificación actual
Ingresos por rentas	609.68
Otros ingresos operativos	94.77
Total de ingresos	704.45
Gastos operativos	175.22
Seguros	4.79
Honorarios del asesor	22.79
Honorarios profesionales	2.20
Total de gastos de operación	**205.00**
Utilidad de operación	**499.45**
Costo de financiamiento	
Ingreso por intereses	5.12
Gasto por intereses	(282.45)
Costo de financiamiento neto	**(277.33)**
Revaluación de propiedades de inversión	166.14
Valuación de deuda en UDIs	(4.19)
Reserva de incobrables	(20.00)
Utilidad antes de impuestos	**364.07**
Impuestos a la utilidad	
Utiliadd neta consolidada	**364.07**
Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	344.47
Participación no controlada	19.60
Utilidad neta consolidada	**364.07**

	IFRS 18
Ingresos por rentas	609.68
Otros ingresos operativos	94.77
Revaluación de propiedades de inversión	166.14
Total de ingresos	**870.59**
GASTOS DE OPERACIÓN	175.22
Reserva de cuentas incobrables	20.00
Seguros	4.79
Honorarios del asesor	22.79
Honorarios profesionales	2.20
Total de gastos de operación	**225.00**
Utilidad operativa	**645.59**
Ingresos por intereses derivados de efectivo	5.12
Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta	**650.71**
Gastos por intereses sobre préstamos	282.45
Valuación de deuda en UDIs	4.19
Costo por interés de la obligación por beneficios definidos	
Utilidad antes de impuestos a la renta	**364.07**
Gasto impuestos sobre la renta	
Utilidad del periodo	
Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	344.47
Participación no controlada	19.60
Utilidad neta consolidada	**364.07**

Cifras en millones de pesos

La Norma IFRS no cambia la realidad económica del negocio, solo cambia su agrupación.

4. IMPLEMENTACIÓN DE LAS IFRS 18

A continuación se presenta el ejercicio de la implementación de las IFRS 18: respecto de MPM (medidas de rendimiento definidas por la Gerencia):

NOI

Ingresos por rentas	609.68
Otros ingresos operativos	94.77
Gastos operativos	(175.22)
Seguros	(4.79)
INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)	**524.44**

EBITDA

Ingresos por rentas	609.68
Otros ingresos operativos	94.77
Gastos operativos	(175.22)
Seguros	(4.79)
Honorarios del asesor	(22.79)
Honorarios profesionales	(2.20)
(+)Depreciación	4.98
EBITDA	**504.43**

FFO AMEFIBRA

Parte de la utilidad (pérdida integral de la controladora IFRS del periodo	344.47
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las prop. de inversión	(166.14)
Depreciación de equipos	4.98
Comisiones de “brokerage”	0.27
Pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos no monentarios, incluye efecto de UDIS	24.19
Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38
FFO AMEFIBRA	**209.15**

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 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025
Total de ingresos	704.45	684.37	670.53	674.25	656.32
Gastos de operación de las plazas	112.83	113.01	103.14	105.90	108.53
Utilidad Operativa de las plazas	591.62	571.36	567.39	568.35	547.80
Margen operativo de las plazas	83.98%	83.49%	84.62%	84.29%	83.46%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	22.49	20.91	20.49	22.25	20.37
Utilidad operativa neta de las plazas	569.13	550.45	546.90	546.10	527.42
Margen operativo de las plazas	80.79%	80.43%	81.56%	80.99%	80.36%



6.DEUDA AL 3T 2026

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600.00	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	2,007.37	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	**3,607.37**	**28.48%**		
Sindicado 2025 Tramo A (revolvente)	340.00	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,912.50	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Las Misiones y Texcoco
NAFIN	352.00	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
BanBajio	83.33	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajio	666.00	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
Sindicado (La Perla)	1,874.47	pesos	TIIE + 2.20%**	La Perla
Scotiabank (revolvente)	280.00	pesos	TIIE + 2.25%	La Luciérnaga
MIFEL	99.38	pesos	TIIE + 2.4%	Jurica
BanCoppel (revolvente)	450.00	pesos	TIIE fondeo + 2.2%	Cedros y Juriquilla
Deuda bancaria	**9,057.68**	**71%**		
Total deuda	**12,665.05**	**100%**		

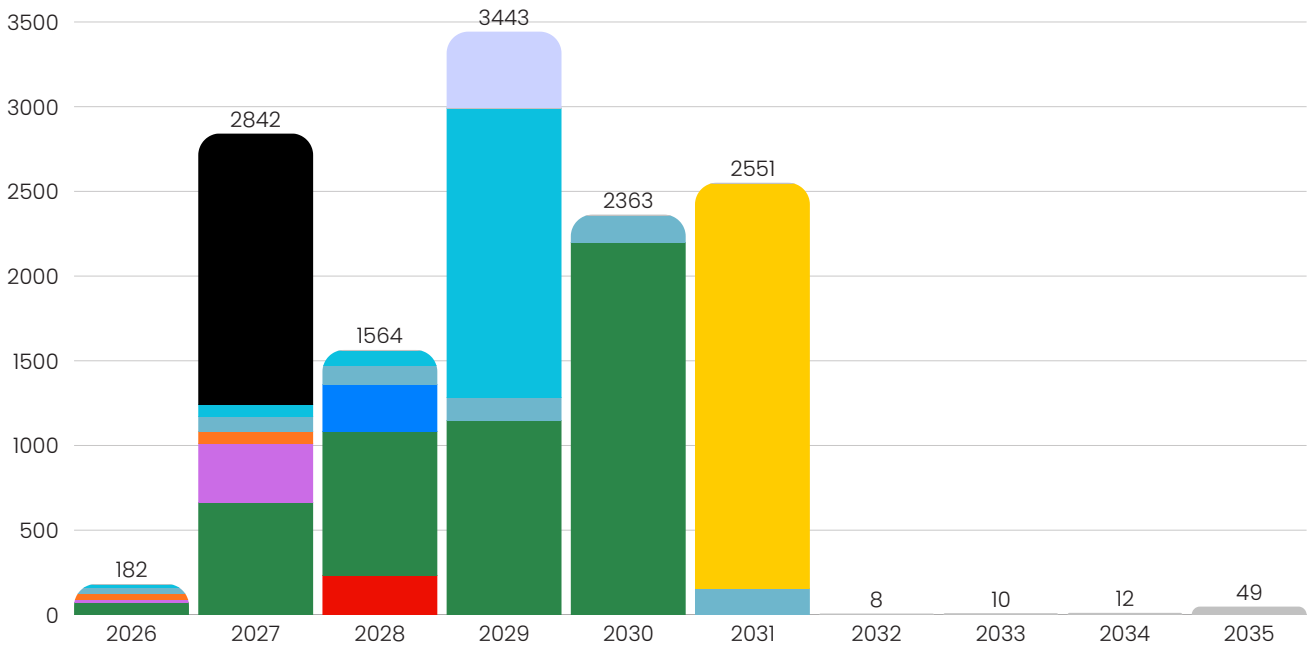
*Valor de la UDI a un precio de $8.834094 pesos al cierre de septiembre 2026.

**Contamos con un swap de tasa de interés fija de 6.79% + 220 pb.



6. DEUDA AL 3T 2026

	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	NAFIN	BanCoppel
Saldo al 3T2026	99	340	4,912.5	280	666	83.33	2,007	1,874	1,600	352	450
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 Credito
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	Agosto 2035	Junio 2029	Junio 2029	Julio 2028	Oct 2031	Junio 2027	Nov 2031	Nov 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	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: 60%	38.56%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.57%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.72	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.56%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	315.13%	✓

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 38.56%. El límite es de 60%.

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	**543.89**
IVAt	IVA por recuperar	**0.70**
UOt	Utilidad Operativa Estimada	**1,957.23**
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	**1,260.00**
It	Amortización Estimadas Intereses	**1,083.62**
Pt	Amortización Programadas CAPital*	**2,679.21**
Kt	Gastos de CAPital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	**Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda**	**1.00**

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 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025
Precio de cierre final del periodo	11.88	11.94	10.82	9.19	8.59
Precio promedio del trimestre	11.88	11.96	9.66	8.64	8.74
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809
Market CAP. Promedio (MDP)	8,048	8,104	6,547	5,856	5,922
Volumen promedio diario de certificados	172,959	95,006	64,932	57,646	35,106
Monto operado promedio diario (MDP)	2.05	1.14	0.63	0.50	0.31
NOI (MDP)	524.44	508.20	505.13	509.63	496.24
NOI por certificado (pesos)	0.77	0.75	0.75	0.75	0.73
Utilidad por certificado	0.3179	0.3107	0.2948	0.2991	0.258
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	10.70%	10.39%	12.20%	13.84%	11.81%
Dividend Yield a precio de IPO	7.27%	7.10%	6.74%	6.84%	5.9%
Propiedades de Inversión (MDP)	31,066	30,866	30,631	30,618	29,577
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	3T 2026	3T 2025
Precio promedio del periodo	11.88	8.74
CBFI's del periodo	677,498,809	677,498,809
	MDP	
Capitalización del mercado	8,047.58	5,921.87
Deuda con costo	12,665.05	12,431.47
(-) Efectivo y equivalentes	543.89	448.86
Valor de la empresa	20,168.74	17,904.48
NOI del Trimestre Anualizado	2,097.76	1,984.95
CAP Rate Implícito	10.40%	11.09%
Δ% 3T 2026 VS 3T 2025	**-69 pb**	

10. CBFI'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

	CBFI´s
Macrotítulo 8 de marzo 2024	692,210,517
(-) Certificados en tesorería	14,701,945
(=) Certificados en circulación	677,508,572
(-) CBFI´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

11.1 DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO ACTUAL

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS$)	#CFBIS	Ps$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo					
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)					
Reembolso de capital	135,000,000	a más tardar el 10 de noviembre de 2026	135,000,000	637,115,444	0.2119
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	135,000,000	a más tardar el 10 de noviembre de 2026	135,000,000	637,115,444	0.2119

11.2 RESULTADO FISCAL NO DISTRIBUIDO EN 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.

11.3 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

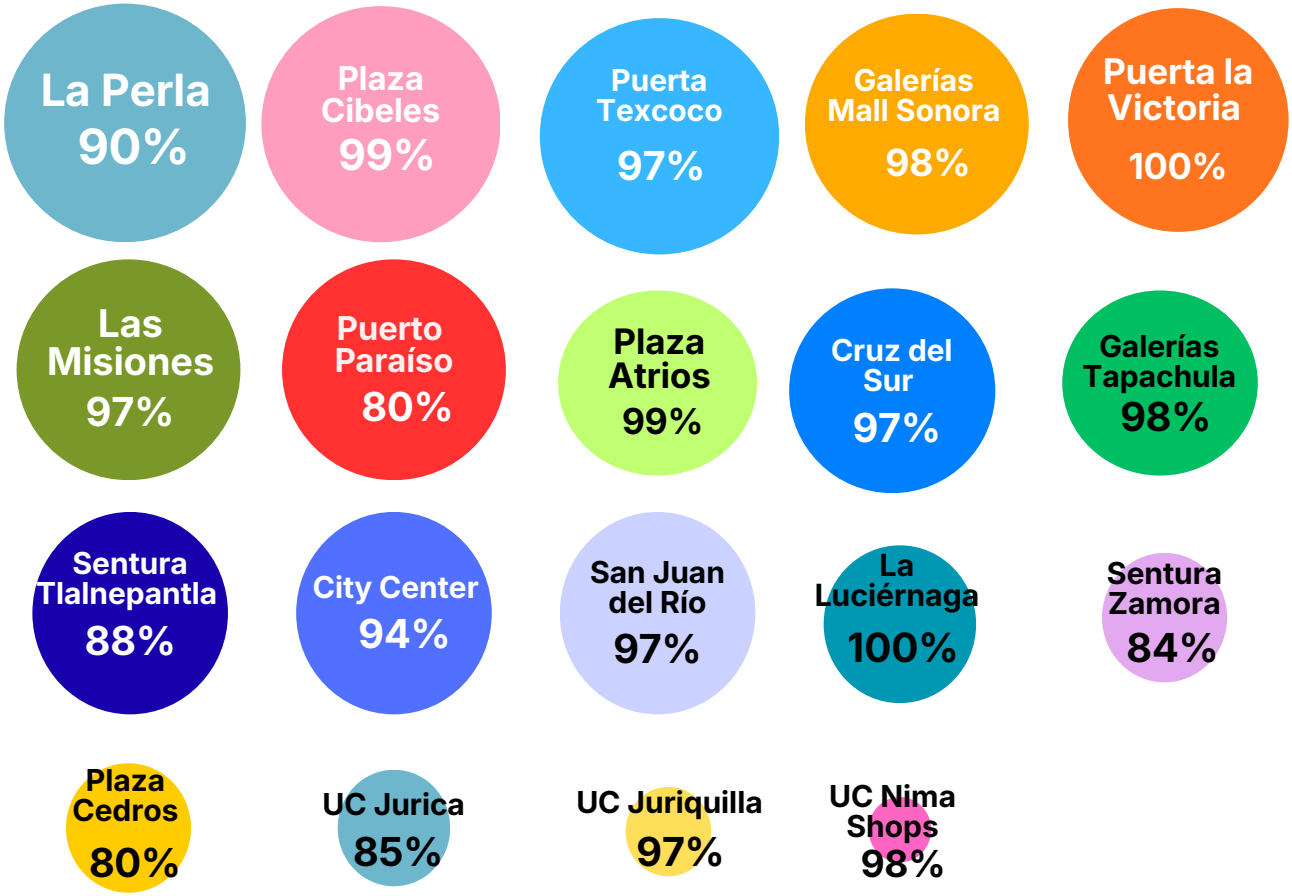
*El ISR por la ganancia en la venta del (los) inmuebles, deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicha ganancia, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicha ganancia.**No existe obligación de distribuir el importe del Resultado Fiscal no distribuido.
**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	79,907		79,907	1,291	3,590	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	19,713	9,000	28,713	297	570	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	11,740	2,700	14,440	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	63,082		63,082	939	1,870	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,940		3,940	116	248	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,205		51,205	384	1,525	Cuautla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,740		32,740	532	1,092	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,567		60,567	649	2,700	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,781	18,607	56,388	843	2,100	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,395		30,395	431	780	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,238		20,238	387	250	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,341	32,432	44,773	542	630	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	58,937		58,937	2,857	3,150	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	31,062		31,062	1,032	1,208	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	86,090	26,974	113,064	5,243	6,550	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,211	11,306	28,517	500	591	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,329	8,951	29,280	520**	812	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio		**695,226**	**114,872**	**810,098**	**18,679**	**31,066**	

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 94%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 96%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



Promedio ponderado de ocupación total del portafolio
94%

Promedio ponderado de ocupación total del portafolio estabilizado
96%

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 están 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 50%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 32% 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 NEGOCIO

Giro	%
Tienda Departamental	15.9%
Moda y Calzado	17.1%
Entretenimiento	16.5%
Supermercado	13.8%
Alimentos	10.6%
Hogar y Decoración	9.1%
Deportes	6.6%
Servicios	2.3%
Servicios Financieros	2.5%
Salud y Belleza	2.0%
Otros	1.6%
Papelería	0.9%
Autos y Motocicletas	1.1%
Total	**100.0%**

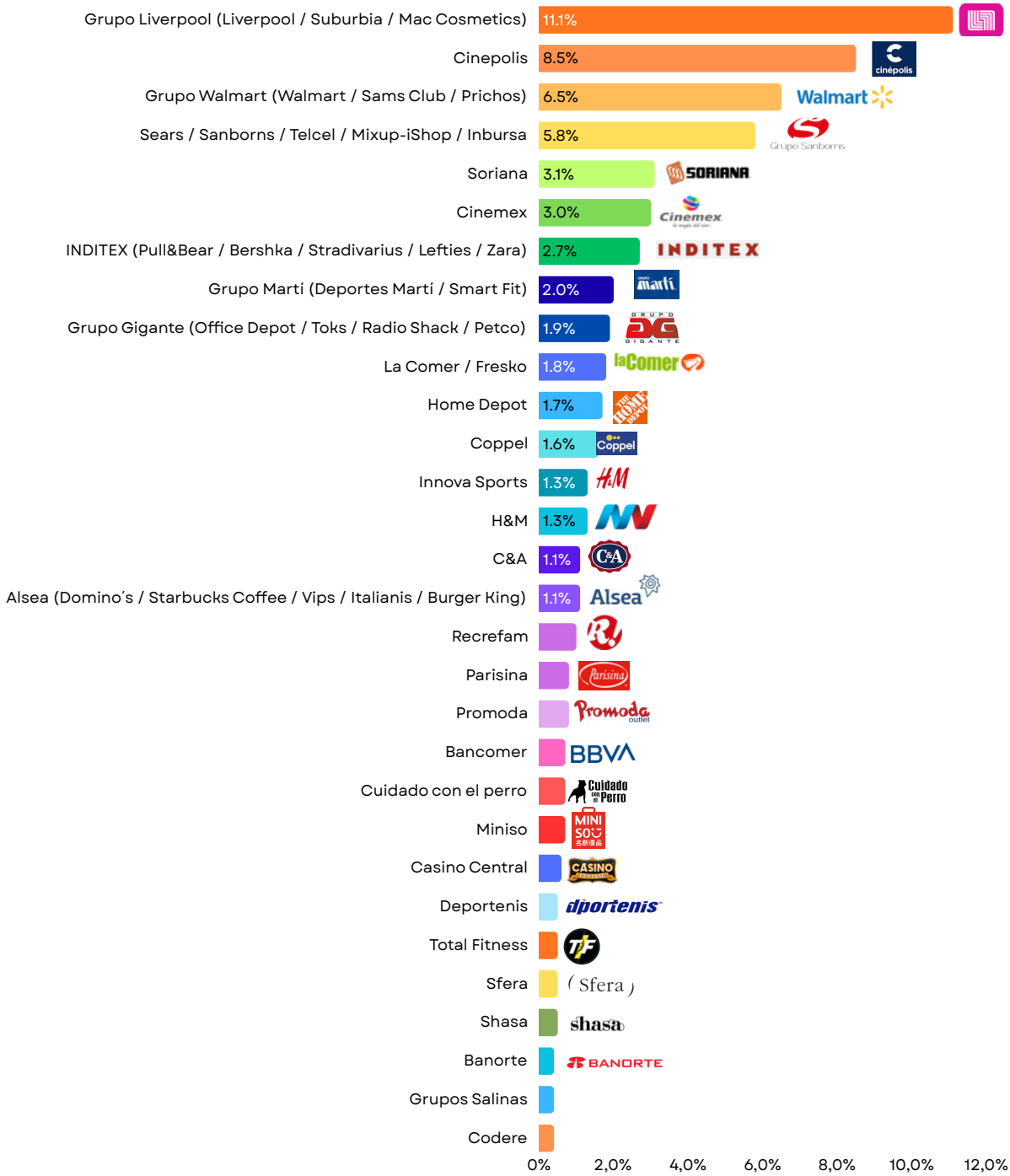
INGRESO POR GIRO DE NEGOCIO

Giro	%
Tienda Departamental	15.9%
Moda y Calzado	17.1%
Entretenimiento	16.5%
Supermercado	13.8%
Alimentos	10.6%
Hogar y Decoración	9.1%
Deportes	6.6%
Servicios	2.3%
Servicios Financieros	2.5%
Salud y Belleza	2.0%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	1.2%
Total	**100.0%**



14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 63% del área bruta rentable

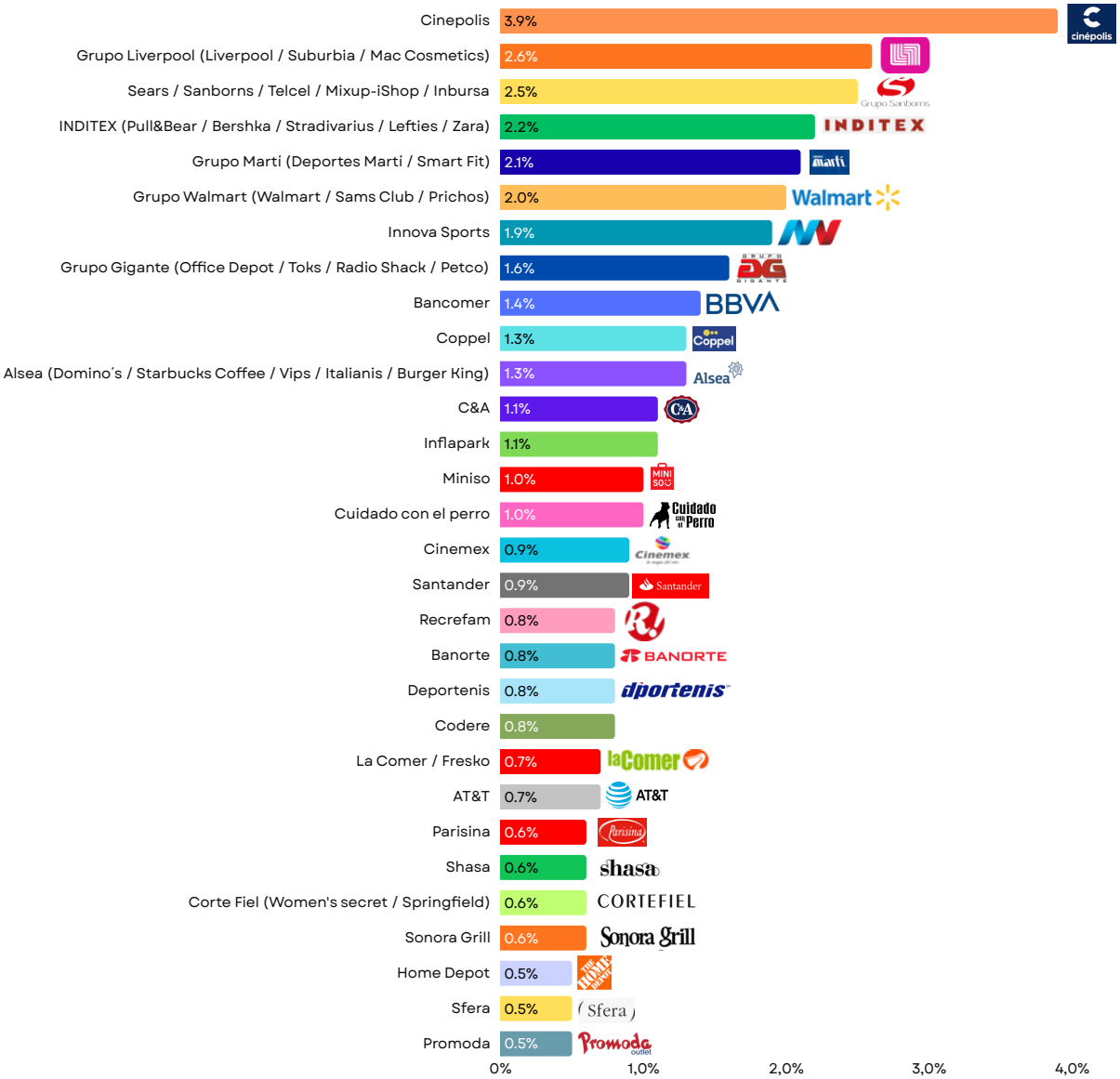


14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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 3.0% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

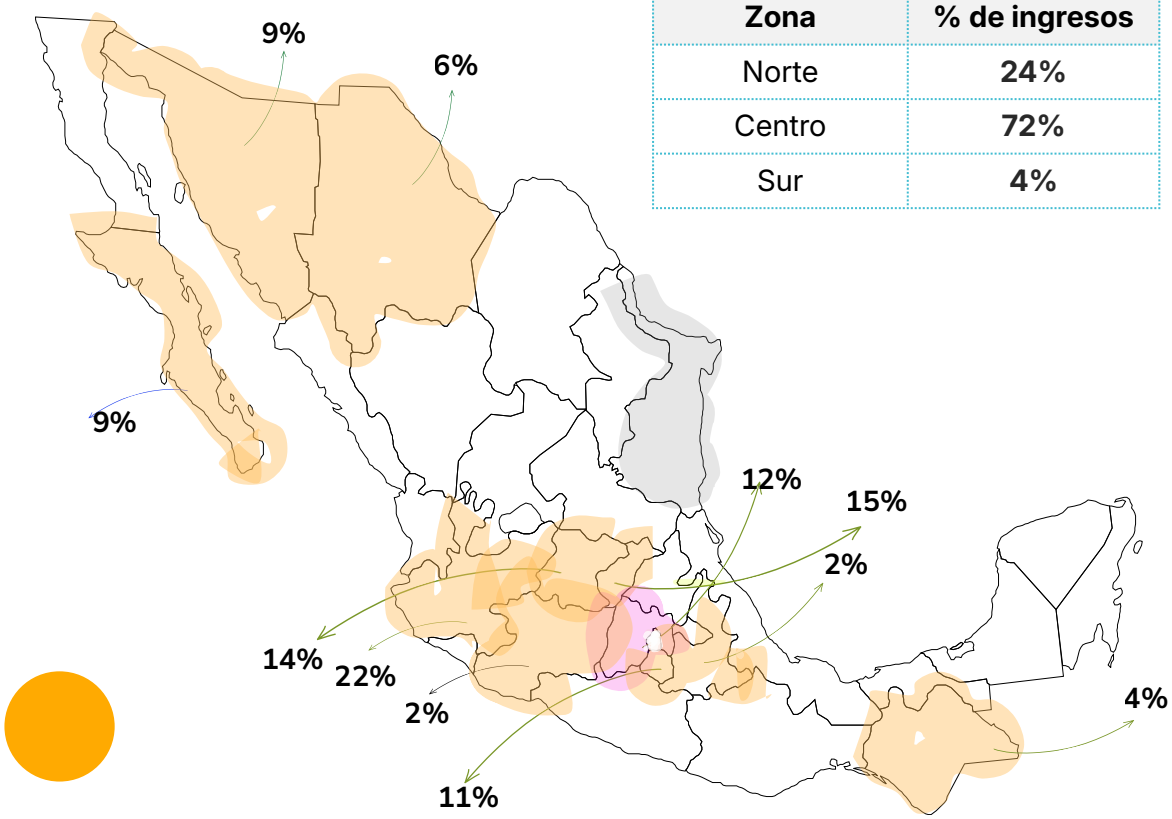
TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO

Zona	% de ingresos
Norte	24%
Centro	72%
Sur	4%



Estado	% de los ingresos
Guanajuato	13%
Querétaro	15%
Michoacán	2%
Baja California Sur	9%
Sonora	9%
Chihuahua	7%
Tamaulipas	Próximamente
Estado de México	11%
Puebla	2%
Morelos	5%
Jalisco	23%
Chiapas	4%

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 37% 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 2,100 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	2031+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	3%	11%	9%	9%	13%	55%	**225**
La Luciernaga	6%	18%	13%	7%	1%	55%	**89**
Puerto Paraíso	11%	18%	16%	35%	2%	18%	**123**
UC Jurica	4%	18%	42%	5%	2%	28%	**35**
UC Juriquilla	1%	25%	19%	22%	2%	30%	**41**
Puerta Texcoco	5%	56%	16%	12%	2%	10%	**120**
Nima Shops	5%	25%	18%	39%	1%	12%	**28**
Los Atrios	3%	13%	9%	9%	22%	44%	**124**
Galerías Mall Sonora	4%	14%	13%	8%	25%	36%	**179**
Galerías Tapachula	5%	9%	45%	8%	5%	29%	**117**
Las Misiones	4%	11%	13%	11%	47%	14%	**171**
City Center Bosque Esmeralda	2%	5%	16%	8%	12%	57%	**83**
Plaza Cedros	15%	10%	2%	1%	9%	63%	**27**
Cruz del Sur	2%	7%	4%	74%	2%	11%	**117**
Puerta La Victoria	10%	14%	39%	3%	3%	30%	**136**
Sentura Tlanepantla	1%	23%	16%	11%	4%	44%	**47**
La Perla	9%	24%	9%	11%	2%	46%	**261**
Sentura Zamora	16%	44%	26%	0%	8%	6%	**63**
Via Paraiso	7%	12%	13%	6%	5%	57%	**27**
San Juan del Rio	4%	6%	7%	14%	1%	68%	**87**
Total general	**5%**	**16%**	**17%**	**14%**	**11%**	**37%**	2,100

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.

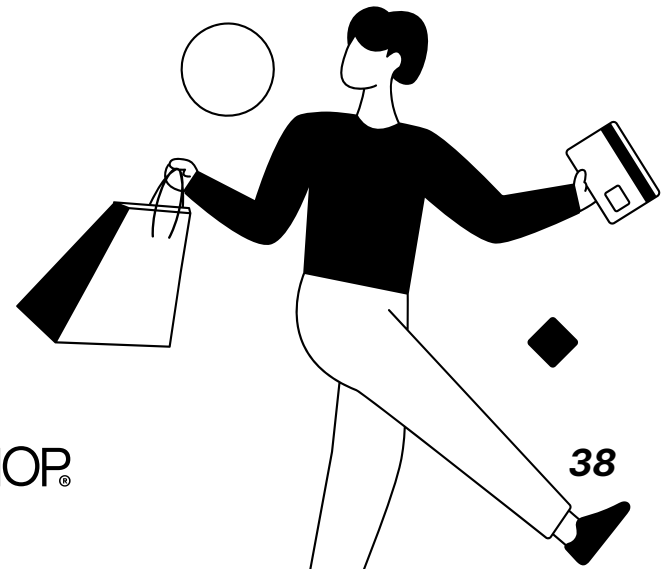


COBERTURA DE ANALISTAS

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@signum research.com**	52(55)62370861
SummaCAP	Edson Murguia	**edson.murguia@summacap.mx**	-
Actinver	Helena Ruiz	**hruiza@actinver.com.mx**	-



CONTACTO CON INVERSIONISTAS

Salvador Cayón Ceballos
CEO

Gabriel Ramírez Fernández
CFO
gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán
Deputy Director of Finance
igarcia@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández
ESG & Investor Relations
mhernandez@fibrashop.mx

Equipo de Relación con Inversionistas
investor@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del tercer trimestre de 2026:

Fecha: **Miércoles, 21 de octubre de 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/82914046632pwd=wT5dAWR6wOiPbGMhWBKzuMObzIhy7f.1

Meeting ID: 829 1404 6632
Passcode: 142459

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 CONSOLIDADO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No auditado 3T 2026	No auditado 3T 2025	Acumulado a Sep 2026	Acumulado a Sep 2025
Ingresos por rentas	609,682	570,373	1,776,180	1,667,589
Otros ingresos operativos	94,769	85,950	283,171	264,027
Total de ingresos	**704,451**	**656,323**	**2,059,351**	**1,931,616**
Gasto de operación:				
Gastos operativos	175,216	155,449	507,345	458,415
Seguros	4,790	4,635	14,225	13,143
Honorarios del asesor	22,794	21,034	65,890	62,471
Honorarios profesionales	2,198	1,972	6,388	5,860
Total de gastos de operación	**204,998**	**183,090**	**593,848**	**539,889**
Utilidad de Operación	**499,453**	**473,233**	**1,465,503**	**1,391,727**
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	5,117	4,122	34,972	25,486
Gasto por intereses	282,449	295,158	853,211	879,607
Costo de financiamiento, neto	**(277,332)**	**(291,036)**	**(818,239)**	**(854,121)**
Valuación de deuda en UDIs	(4,188)	(7,909)	(37,445)	(64,873)
Valuación de las propiedades de inversión	166,142	292,605	376,621	882,605
Reserva de incobrables	(20,000)	-	(60,000)	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**364,075**	**466,893**	**926,440**	**1,355,338**
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	-	-	-	-
Diferido	-	-	-	-
Total de impuestos a la utilidad				
Utilidad neta consolidada del período	**364,075**	**466,893**	**926,440**	**1,355,338**
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	344,479	449,099	867,442	1,303,283
Participación no controlada	19,596	17,794	58,998	52,055
Utilidad neta consolidada del período	**364,075**	**466,893**	**926,440**	**1,355,338**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	Auditado
Activo	**Sep 2026**	**Dic 2025**
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	543,893	468,292
Cuentas por cobrar	302,559	370,665
Impuestos por recuperar	6,159	16,686
Pagos anticipados	55,521	26,641
Otras cuentas por cobrar	451,618	420,070
Total de activo circulante	**1,359,750**	**1,302,354**
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	31,188,190	30,744,663
Inversiones en proceso	270,271	74,109
Otros activos	19,439	18,313
Inversión en asociadas	9,910	9,910
Total de activo no circulante	**31,487,810**	**30,846,995**
Total del activo	**32,847,560**	**32,149,349**
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	70,254	67,774
Partes relacionadas	29,426	28,507
Pasivos acumulados	232,792	243,928
Anticipos de clientes	4,027	5,516
Deuda Bursátil	1,598,976	-
Créditos bancario	1,079,205	305,871
Total del pasivo circulante	**3,014,680**	**651,596**
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	205,800	203,323
Pasivos laborales	28,090	23,357
Impuesto sobre la renta diferido	73,181	73,181
Créditos bancarios	7,881,283	8,527,615
Deuda bursátil de largo plazo	1,984,991	3,543,588
Total del pasivo no circulante	**10,173,345**	**12,371,064**
Total del pasivo	**13,188,025**	**13,022,660**
Capital contable		
Contribuciones netas	5,126,761	5,496,761
Resultados acumulados	12,512,537	10,649,144
Utilidad neta del período	867,442	1,863,393
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**18,506,740**	**18,009,298**
Participación no controlada	1,152,795	1,117,391
Total Capital Contable	**19,659,535**	**19,126,689**
Total del pasivo y capital contable	**32,847,560**	**32,149,349**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

		Resultados	Participación	
	Patrimonio	Acumulados	No controlada	Total
Saldos al 1 de enero de 2025	**5,906,761**	**10,650,788**	**1,262,983**	**17,820,532**
Distribuciones a tenedores	(410,000)			(410,000)
Utilidad del ejercicio		1,863,393	54,000	1,917,393
Otras partidas integrales		1,472	111	1,583
Pérdida actuarial		(3,116)		(3,116)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**5,496,761**	**12,512,537**	**1,317,094**	**19,326,392**
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(199,703)	(199,703)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**5,496,761**	**12,512,537**	**1,117,391**	**19,126,689**
Distribuciones a tenedores	(370,000)			(370,000)
Utilidad del ejercicio		867,442	58,998	926,440
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**5,126,761**	**13,379,979**	**1,176,389**	**19,683,129**
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(23,594)	(23,594)
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**5,126,761**	**13,379,979**	**1,152,795**	**19,659,535**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	**926,440**	**1,355,338**
Ajustes por:		
Intereses a favor	(34,888)	(25,127)
Beneficios a los empleados	4,733	3,450
Depreciación y amortización	15,437	14,983
Reserva de incobrables	60,000	-
Amortización de costo financiero	25,468	23,188
Revaluación de propiedades de inversión	(376,621)	(882,605)
Valuación deuda en UDIS	37,445	64,873
Intereses a cargo	819,752	854,009
	1,477,766	**1,408,109**
Cuentas por cobrar	8,106	28,393
Partes relacionadas	919	2,737
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(21,021)	164,771
Pagos anticipados	(29,720)	(14,983)
Proveedores	2,480	(7,264)
Pasivos acumulados	(34,470)	(205,177)
Anticipos de clientes	(1,489)	1,948
Depósitos en garantía de arrendatarios	2,477	(11,318)
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	**1,405,048**	**1,367,216**
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	34,888	25,127
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(279,050)	(320,164)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	**(244,162)**	**(295,037)**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(819,752)	(854,009)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	990,000	6,980,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(879,737)	(4,607,553)
Pago FSHOP 19U	-	(3,050,863)
Emisión FSHOP 25U	-	700,000
Comisión por estructura crédito	(5,796)	(104,130)
Distribución a tenedores	(370,000)	(300,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	**(707,756)**	**(1,236,555)**
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	75,601	(164,376)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	468,292	613,235
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**543,893**	**448,859**

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 2026
(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 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 octubre de 2026, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer trimestre 2026.

(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 2026.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al tercer trimestre 2026. 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

	Sep 2026	Dic 2025
Efectivo en cuentas bancarias	270,732	230,358
Fondo de reserva para servicio de deuda	216,140	235,743
Inversiones en valores	57,021	2,191
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	**543,893**	**468,292**

2. CUENTAS POR COBRAR

	Sep 2026	Dic 2025
Clientes	365,235	450,500
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(67,676)	(79,835)
Total de Cuentas por cobrar	**302,559**	**370,665**

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Sep 2026	Dic 2025
IVA por recuperar	700	11,392
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,294
Total de Impuestos a favor	**6,159**	**16,686**
Otras cuentas por cobrar*	451,618	420,070

*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.

Cifras en miles de pesos

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Sep 2026	Dic 2025
Propiedades de inversión	31,066,100	30,631,100
Mobiliario y equipo netos	122,090	113,563
Total	**31,188,190**	**30,744,663**

5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	3T 2026	3T 2025
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	22,794	21,034

Los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 se integran como sigue:

	Sep 2026	Dic 2025
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	29,426	28,507

Cifras en miles de pesos

6. PASIVOS ACUMULADOS

	Sep 2026	Dic 2025
Intereses devengados pendientes de pago	93,103	89,211
Otros pasivos acumulados	139,689	154,717
Tota pasivos acumulados	**232,792**	**243,928**

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 30 de septiembre de 2026, 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 tercer trimestre de 2026.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos
Centros de Vida	278,090	45,033	12,840,000
Fashion Mall	210,010	30,156	8,520,000
Power Center	196,284	33,040	8,758,100
Community Center	20,066	4,602	948,000
Totales	**704,450**	**112,832**	**31,066,100**

Cifras en miles de pesos

9. UTILIDAD POR CBFI

	UTILIDAD				
CONCEPTO	**3T 2026**	**2T 2026**	**1T 2026**	**4T 2025**	**3T 2025**
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Utilidad integral del período (millones)	202.52	197.92	187.82	190.53	164.40
Utilidad por CBFI (pesos)	0.3179	0.3107	0.2948	0.2991	0.2580

10. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFIs, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 130 millones de pesos (0.2040 por CBFI), correspondiente al segundo trimestre de 2026.

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.



REPORTE FINANCIERO

3T2026

FIBRA SHOP®