Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 95
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 99
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 101
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....102
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....105
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....108
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....112
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....116
[700002] Datos informativos del estado de resultados 117
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....118
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....119
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 124
[800500] Notas - Lista de notas 126
[800600] Notas - Lista de políticas contables 169
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....199
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 210
[815101] Anexo AA 213

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Estamos organizados como un fideicomiso que se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, se deberá distribuir por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

La Fibra cuenta con la asesoría externa de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., sociedad en la cual participan en su mayoría los miembros del Grupo de Control y que es presidida por Salvador Cayón Ceballos, quien cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario comercial y quien también es presidente del Comité Técnico del Fideicomiso.

Los Bienes Inmuebles son operados y administrados por Fibra Shop Administración, S.C., una sociedad que es administrada por un grupo de profesionales con importante experiencia en la administración de activos y de centros comerciales.

Cada uno del Grupo Cayón y Grupo Frel tienen la facultad de designar a miembros del Comité Técnico y otros comités del Fideicomiso de Control y éste a su vez, en el Fideicomiso. Asimismo, el Grupo de Control por conducto del Fideicomiso de Control serán titulares de, en su conjunto, cuando menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, lo que reforzará el alineamiento de sus intereses con aquellos Tenedores de CBFIs.

Portafolio de inversión

Desde el inicio de operaciones de FibraShop, las propiedades que conforman el portafolio han sido segmentadas por el tamaño de cada centro comercial y su área de influencia. Se clasifican en los siguientes segmentos:

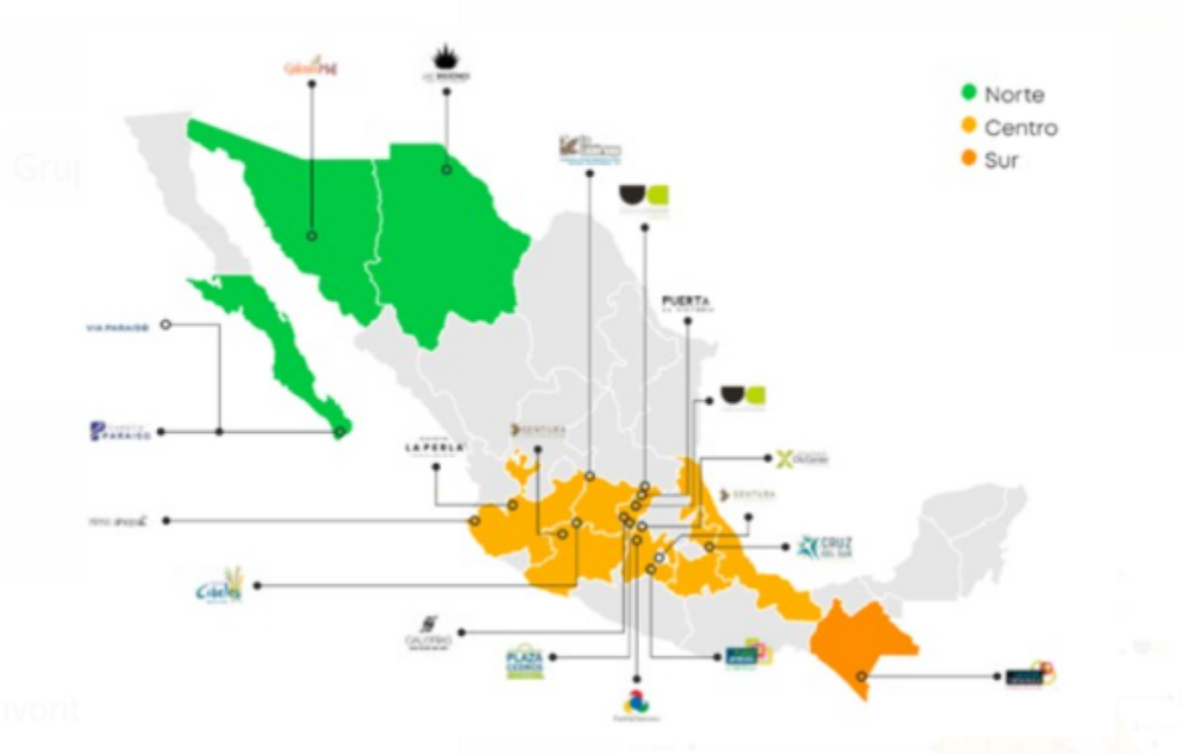
(i) Centro Comercial “Fashion Mall”. Aquellas propiedades en donde la mayoría de los locatarios están enfocados al negocio de la moda, ropa y accesorios. Cuentan típicamente con una tienda departamental y marcas de renombre.

(ii) Centro Comercial “Power Center”. Aquellas propiedades comerciales donde sus locatarios están más enfocados a la prestación de servicios y cuentan típicamente con una tienda de autoservicio y en algunos casos cines.

(iii) Centro Comercial “Community Center”. Aquellas propiedades de menores dimensiones enfocadas a la prestación de servicios, dirigidas a una clase media alta.

Portafolio Actual

La Cartera Total al 30 de septiembre de 2026 estaba integrada por 19 Bienes Inmuebles en operación. Ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Baja California Sur, Jalisco, Sonora, Morelos, Estado de México, Chihuahua, Puebla, Chiapas y Michoacán conforme a lo que se indica en el siguiente mapa:



Nuestra Formación

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 21 de junio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 3,022,797 miles de pesos con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 18 Inmuebles ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Baja California Sur y Quintana Roo, así como en la Ciudad de México.

El 18 de febrero de 2014 se realizó la adquisición del centro comercial denominado Puerta Texcoco en el Estado de México por un monto de 912,180 miles de pesos y un CAP de 9.05%.

El 31 de marzo de 2014 se anunció la adquisición del centro comercial denominado NIMA Shops por un monto de 113,540 miles de pesos.

El 13 de agosto de 2014, se concretó la adquisición de los centros comerciales denominados “Los Atrios” ubicado en la ciudad de Cuautla, Morelos, “Galerías Mall Sonora” ubicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora, y “Galerías

Tapachula" ubicado en la ciudad de Tapachula, Chiapas, propiedad de Kimco Realty Corporation (Portafolio KIMCO).

El 11 de agosto de 2014 se anunció la adquisición de la Plaza Comercial denominada las Misiones, la cual fue liquidada el 15 de octubre.

En marzo de 2015 se realizó un proceso de suscripción exclusiva para inversionistas que tuvieran posición de CBFI's por hasta 160,000,000 títulos a un precio de 17.50 pesos por certificado, lo cual equivale a 2,800,000.00 miles de pesos, a realizarse en dos rondas. En la primera ronda los inversionistas suscribieron 91,138,788 CBFI's los cuales fueron liquidados por un monto de 1,594,928.79 miles de pesos el 23 de marzo de 2015. En la segunda ronda se suscribieron 21,511,523 títulos los cuales fueron liquidados el 27 de marzo de 2015, lo cual representa que FibraShop recibió en total 1,971,380.44 miles de pesos que serán utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo, y usos corporativos generales.

El 16 de abril de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada "City Center Bosque Esmeralda" la cual se encuentra ubicada Atizapán, Estado de México, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en mayo de 2015.

El 21 de mayo de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada "Plaza Cedros" la cual se encuentra ubicada en la zona metropolitana de Cuernavaca, Morelos, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en agosto de 2015. Cuenta con una superficie de 19,300 metros cuadrados con un CAP de compra de 9%.

En junio de 2015, FibraShop debutó en el mercado de deuda pública con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de deuda con clave de pizarra FSHOP15, por un importe de 3,000,000 miles de pesos a un plazo de 5 años y a tasa TIIE más 90 puntos básicos. Los recursos fueron utilizados para sustituir el crédito bancario que se tenía por 2, 200,000 miles de pesos, y la diferencia es utilizada para continuar con el plan de expansión e inversión.

El 2 de octubre de 2015, se anunció la adquisición de la plaza denominada "Cruz del Sur", la cual se encuentra ubicada en la ciudad de Puebla en el estado del mismo nombre, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en octubre de 2015. La superficie propiedad de FibraShop asciende a 12,282 metros cuadrados y de 29,716 metros cuadrados totales administrados, con un Cap de compra de entre 8.7% y 9%.

Durante el ejercicio 2016 como parte de nuestra estrategia de crecimiento se iniciaron las coinversiones en dos desarrollos inmobiliarios, en el cual FibraShop se asocia en la construcción de los centros comerciales "Sentura Tlalnepantla" (ubicado en Tlalnepantla, Estado de México) y "La Perla" (ubicado en Zapopan, Jalisco) por un importe aproximado de 1,781,000 miles de pesos.

El 6 de abril de 2017 se anunció que FibraShop propondría a la Asamblea de Tenedores la adquisición del centro comercial "Puerta la Victoria" localizada en la ciudad de Santiago de Querétaro, cuyo valor ascendía a 2,762,220 miles de pesos.

El 27 de octubre de 2017 se concluye con éxito la adquisición del centro comercial Puerta La Victoria.

En octubre de 2018, la Co-inversión Sentura Tlalnepantla inició operaciones comenzando a generar NOI para el portafolio.

El 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que el día 9 de enero cierra la transacción de la venta del inmueble denominado Urban Center Condesa.

El 22 de marzo de 2021, FibraShop hizo del conocimiento del público que con fecha 17 de marzo de 2021 acordó incrementar su participación en el proyecto denominado Distrito la Perla, ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco.

FibraShop acuerda poder crecer su participación si así lo decide hasta el 93%, esto derivado de la emergencia sanitaria ocasionado por el COVID-19. El socio Motfour declara no estar en posibilidades por el momento de hacer las contribuciones de capital al proyecto que le correspondían y FibraShop está dispuesta a proveer o conseguir con terceros los recursos necesarios para continuar con el proyecto.

El 30 de marzo de 2022, el centro comercial La Perla abrió sus puertas.

Con la obtención del 93% de participación en el negocio, la obtención de la mayoría de votos en los órganos de gobierno y la influencia en la toma de decisiones del proyecto, se dio cabal cumplimiento a todas las condiciones que demuestran el control de FibraShop en dicho proyecto. Por lo anterior, a partir del 1 de octubre de 2022 la información financiera de La Perla se presenta con el resto del portafolio como una sola unidad económica.

Hasta el 30 de septiembre de 2022, FibraShop reconoció su participación en el proyecto La Perla como “Inversión en asociadas” de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF 10 Estados financieros consolidados.

El pasado 10 de agosto de 2022 FibraShop cerró la transacción de la venta del inmueble denominado Urban Center Xalapa.

El 31 de marzo de 2023, FibraShop anunció la venta de Kukulcán Plaza. El precio de venta fue de 850 millones de pesos. La primera etapa fue pagada a finales de 2023 por 450 millones de pesos que corresponde a ciertas unidades privativas y la segunda parte correspondiente al hospital, el proceso de venta finalizó con el segundo pago del remanente de 400 millones de pesos el 5 de septiembre de 2024.

El 17 de mayo de 2024, Fibra Shop anunció la resolución favorable para llevar a cabo el proceso de adquisición de tres inmuebles: Sentura Tlalnepantla, Sentura Zamora y Galerías San Juan del Río.

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de $747,500, la forma de pago se realizó en efectivo y con certificados. Se pagaron 69,615,385 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $42,500, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses $15,000 y al cierre de 2025 se liquidarán los $27,500 restantes. Con la adquisición realizada, FibraShop cuenta con el 100% de los derechos fideicomisarios.

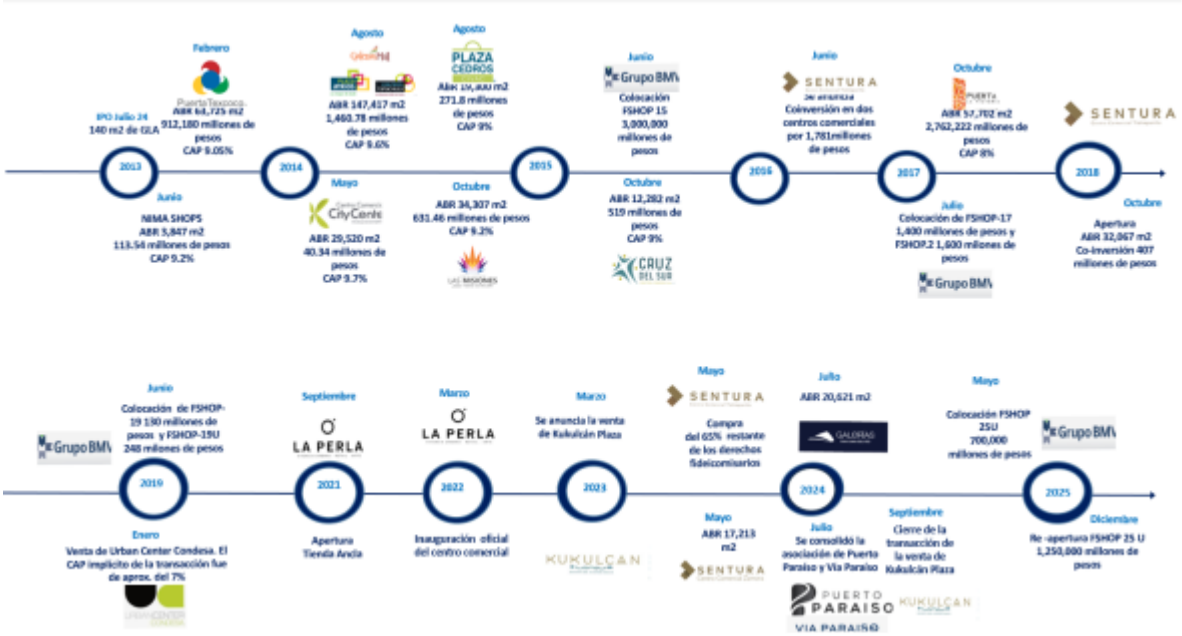
El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un precio pactado de $500,000 miles de pesos, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFI´s. Se pagaron 58,461,539 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto en efectivo de $15,000, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El inmueble se encuentra ubicado en Zamora de Hidalgo, Michoacán México.

El 15 de julio de 2024, se adquirió los derechos de copropiedad de Inmobiliaria Zona Mx consistentes en la parte alícuota que representa el 80% de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio “Plaza Galerías San Juan del Río” por un precio pactado de $520,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFI´s. Se pagaron 71,538,462 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto en efectivo de $15,000, los cuales serán pagaderos los próximos siete meses. Galerías San Juan del Río ubicada en Santiago de Querétaro, México.

Asociación Vía Paraíso

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

Desde su formación Fibra Shop ha triplicado su ABR pasando de 140,500 m² a 695,226 m².



a) Descripción del negocio

Estamos organizados como un fideicomiso que se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, se deberá distribuir por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Continuaremos con la estrategia de crecimiento a través de la expansión, revitalización, adquisiciones disciplinadas y desarrollo de bienes raíces, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

El Fideicomiso, creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar exclusivamente un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logra

creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraen principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores[1].

El Fideicomiso se constituyó de conformidad con la Legislación Aplicable con la intención de que le sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento, entre otros requisitos.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Cada uno de los Bienes Inmuebles de la Fibra cuenta con una marca propia. Los nombres bajo los cuales operan los Inmuebles que integran el portafolio de inversión se encuentran debidamente registrados ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial

Fibra Shop, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes marcas y diseños, conforme a la clasificación del Protocolo concerniente al Arreglo de Madrid relativo al Registro Internacional de Marcas:

“FIBRA SHOP”, y Diseño, en las clases 35 y 36;
“**SENTURA**”, y Diseño, en la clase 36
“CITY CENTER BOSQUE ESMERALDA”, en las clases 35 y 36;
“GALERÍAS TAPACHULA” y Diseño, en la clase 35;
“LA LUCIÉRNAGA”, Diseño, en clase 35;
“LOS ATRIOS FIBRA SHOP” en la clase 35;
“NIMA SHOPS” y Diseño, en la clase 36;
“PLAZA CEDROS CIVAC” y diseño, en la clase 35
“PLAZA CIBELES”, en la clase 36;
"PUERTO PARAISO” y diseño, en la clase 36;
“PUERTA TEXCOCO” y diseño, en la clase 35 y 36;
“URBAN CENTER JURIQUILLA” y diseño, en la clase 36;
“URBAN CENTER JURICA” y diseño, en la clase 36;
"CRUZ DEL SUR" y diseño, en la clase 36.
“**LA PERLA ARTE Y VIVENCIA URBANA Y RETAIL**” Diseño, en clase 35 y 36;

De igual manera, a la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Shop tiene la cotitularidad de la siguiente marca y diseño, conforme a la clasificación del Protocolo concerniente al Arreglo de Madrid relativo al Registro Internacional de Marcas:

“ESPACIO LATINO” y Diseño, en las clases 35 y 43
“**#FIBRASHOPCONTIGO**”, en clases 35 y 36;
"CENTRO DE VIDA", en clase 41.

Por otro lado, a la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Shop tiene una licencia para el uso de las siguientes marcas en México:

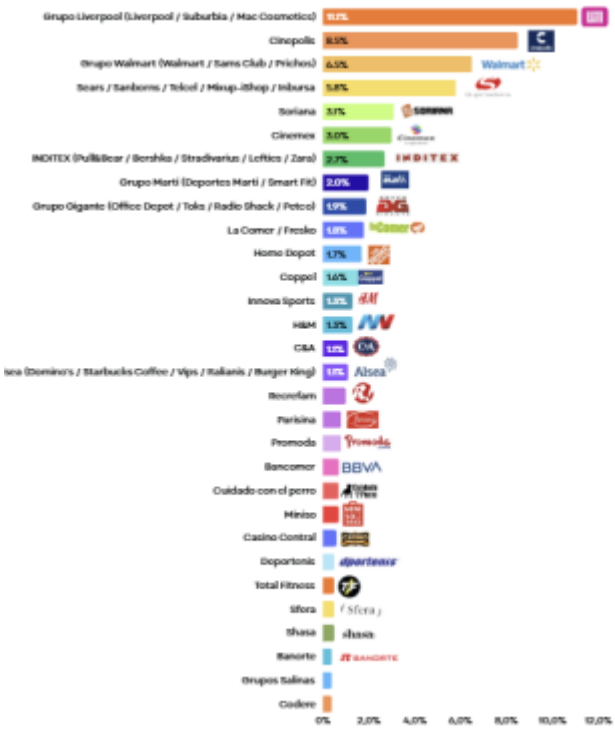
No. de Registro	Marca		Clase
1754629	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	16
1753038	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	35
1754630	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	36
1753039	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	37
1753941	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	38
1754631	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	16
1753040	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	35
1756770	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	36
1753041	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	37
1753942	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	38

Principales clientes

Los locales comerciales que integran los Bienes Inmuebles se comercializan entre comerciantes dedicados al comercio detallistas principalmente al sector de la moda, prestadores de servicios como son bancos, a la industria del entretenimiento, entre otros.

La base de Arrendatarios de los Bienes Inmuebles se puede considerar como diversificada. Los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles, incluyen a importantes Tiendas Ancla, comercios detallistas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 63% del área bruta rentable y 54% de los ingresos totales al 30 de septiembre de 2026, 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 3% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

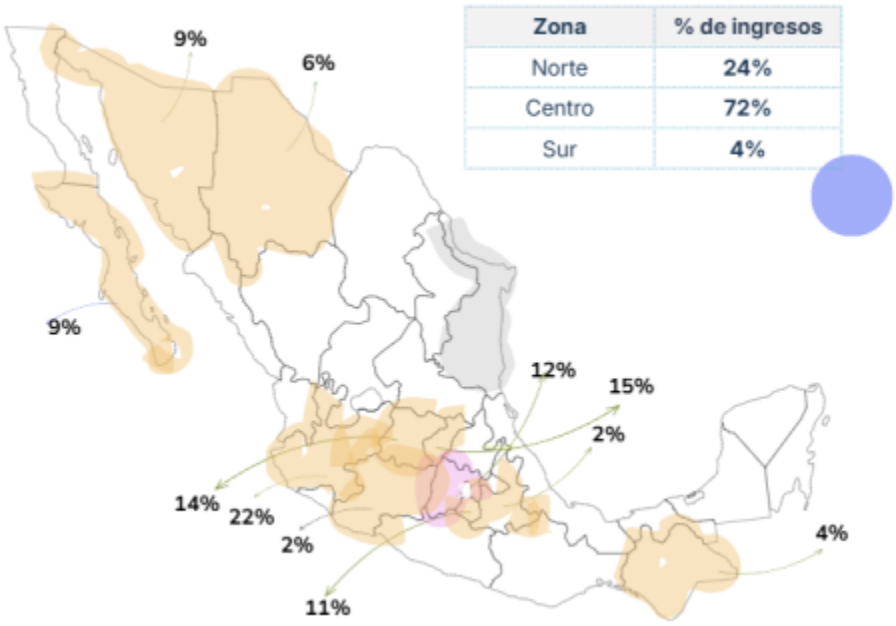


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 Arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 6% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

El portafolio actual cuenta con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Los que cobran una renta fija mensual.
- Los que cobran una renta base mensual, así como un componente variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable).

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



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

FibraShop además de buscar mejorar su presencia en más entidades y ciudades, 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:

- Moda y calzado
- Alimentos
- Entretenimiento

Área Rentable por Giro de Negocios	
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%

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

Como se puede apreciar, ningún giro representa más del 20% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

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 contratos
Plaza Cibeles	3%	11%	9%	9%	13%	55%	**225**
La Luciérnaga	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**
UC Nima Shops	5%	25%	18%	39%	1%	12%	**28**
Los Atrios	3%	13%	9%	9%	22%	44%	**124**

Plaza	2026	2027	2028	2029	2030	2031+	Total contratos
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 Tlalnepantla	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**
Vía Paraíso	7%	12%	13%	6%	5%	57%	**27**
San Juan del Río	4%	6%	7%	14%	1%	68%	**87**
Total General	5%	16%	17%	14%	11%	37%	**2,100**

Legislación aplicable y régimen fiscal.

La Fibra estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal de la Fibra se calculará en términos del artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. De conformidad con el Fideicomiso se llevará a cabo la distribución de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal a Tenedores.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Informe Anual.
Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.
Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.
El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Recursos humanos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Administrador, subsidiaria de la Fibra, será quien contrate directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del presente reporte se cuenta con 925 empleados.

Información de mercado

Panorama General

Durante el último trimestre del año 2025, de acuerdo al Banco de México, el entorno económico externo se caracterizó por un elevado nivel de incertidumbre asociado a tensiones comerciales y diversos conflictos geopolíticos. En este contexto, la actividad económica mundial se expandió a un ritmo ligeramente menor al del trimestre previo. El Banco de México evaluó el panorama inflacionario y el grado de restricción monetaria, juzgando apropiado continuar con el ciclo de recortes a la tasa de referencia en noviembre y diciembre de 2025, reduciéndola en 25 puntos base en cada ocasión para situarla en 7.00% al cierre del año. Posteriormente, en febrero de 2026, la Junta de Gobierno decidió hacer una pausa y mantener la tasa en ese mismo nivel.

Entre el tercer y el cuarto trimestre de 2025, la inflación general anual pasó de 3.61 a 3.69%. Este aumento se debió al incremento registrado en la inflación subyacente, que en dicho lapso se elevó de 4.25 a 4.35%, reflejando principalmente el comportamiento al alza en las mercancías. Por su parte, la inflación no subyacente anual se situó en 1.51% tanto en el tercer como en el cuarto trimestre de 2025.

Durante el cuarto trimestre, la actividad económica nacional registró una expansión mayor a la anticipada, luego del bajo dinamismo de los trimestres previos. En su conjunto, el crecimiento del PIB de México en 2025 se ubicó en 0.6%, una tasa mayor a la estimación puntual de 0.3% publicada en el informe previo. No obstante, esta expansión de 0.6% representó una desaceleración adicional respecto a las tasas de 3.1% y 1.4% registradas en 2023 y 2024, respectivamente.

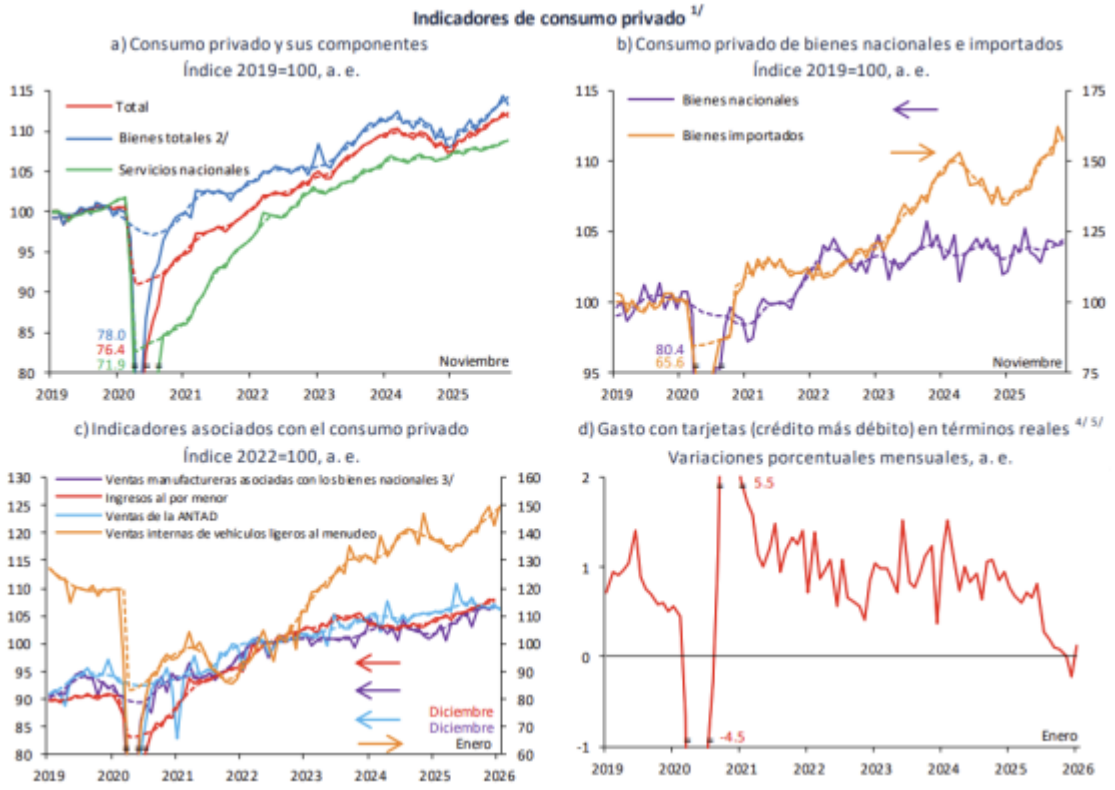
En el ámbito interno, la mejoría al cierre de 2025 se derivó de una expansión de las actividades terciarias y una cierta reactivación de la producción industrial, mientras que las actividades primarias se contrajeron. De acuerdo al Banco de México, a lo largo de 2025 el crecimiento del empleo exhibió una marcada atonía, aunque la tasa de desocupación permaneció en niveles bajos. Se observó que, para 2025, los puestos de trabajo afiliados al IMSS aumentaron en 312 mil plazas considerando puestos de plataformas digitales.

Al cierre de 2025, indicadores relacionados con el consumo presentaron un comportamiento diferenciado; mientras que la confianza del consumidor hiló tres meses con disminuciones hacia enero de 2026, aún permaneció en niveles altos. Por su parte, las ventas de la ANTAD mantuvieron un bajo dinamismo en el último trimestre de 2025 y principios de 2026. No obstante, el gasto con tarjetas de crédito y débito creció en términos reales durante el último trimestre de 2025. Finalmente, en enero de 2026, las ventas de vehículos ligeros continuaron moderando su ritmo de expansión.

Ventas ANTAD

Ventas ANTAD (Variación Anual) 2020-2024

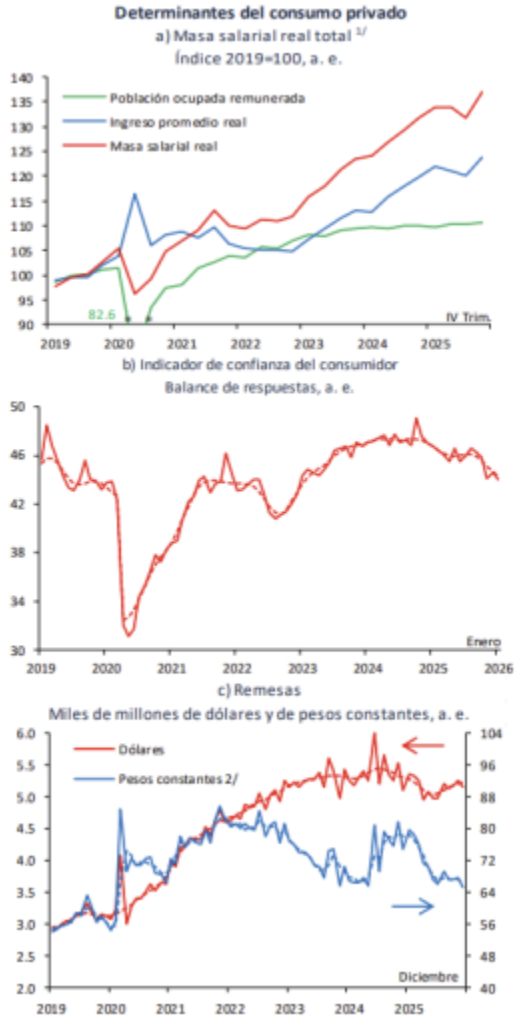




Fuente: Banco de México

La trayectoria creciente del consumo privado en el periodo octubre-noviembre fue resultado, principalmente, de un aumento en el consumo de bienes importados, el cual se situó en niveles especialmente altos. El consumo de bienes y servicios de origen nacional creció moderadamente en dicho periodo.

En el periodo octubre-diciembre de 2025, se registró un comportamiento diferenciado entre algunos indicadores relacionados con el consumo privado. En específico, las ventas de vehículos ligeros se expandieron por segundo trimestre consecutivo, tendencia que se mantuvo al inicio de 2026. A su vez, las ventas de las industrias manufactureras y los ingresos de las empresas comerciales al por menor se incrementaron y mantuvieron una trayectoria positiva. En contraste, el gasto con tarjetas de crédito y débito en términos reales se desaceleró. Por último, en la segunda mitad de 2025 y principios de 2026 las ventas de la ANTAD presentaron debilidad y revirtieron parcialmente el repunte observado en la primera mitad del 2025.



En congruencia con el desempeño del consumo privado en el cuarto trimestre de 2025, algunos de sus determinantes exhibieron un desempeño positivo. En particular, en el trimestre octubre-diciembre la masa salarial más que revirtió la contracción presentada en el tercer trimestre. Su avance al cierre del año fue resultado, principalmente, de un incremento en las remuneraciones medias reales y, en menor medida, de la población ocupada remunerada. En el mismo período, la confianza del consumidor se situó por debajo de su nivel del tercer trimestre. Por su parte, el promedio de los ingresos por remesas en dólares siguió recuperándose del débil desempeño de la primera mitad de 2025. Sin embargo, derivado de la apreciación del tipo de cambio, las remesas medidas en pesos reales se estancaron.

En México, al cierre de 2025, el inventario de centros comerciales con superficies mayores a 10,000 m² alcanzó los 25.4 millones de m². Durante 2025 ingresaron al mercado 18 nuevas marcas internacionales, con una nacionalidad predominante de Estados Unidos y enfocadas mayormente en el segmento de moda.

Para 2026, la nueva proyección de ingresos al inventario se ajusta a un total de 130,400 metros cuadrados nuevos. Estas entregas programadas se concentran en proyectos con áreas rentables desde los 17,000 m2 hasta los 48,600 m2.





En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

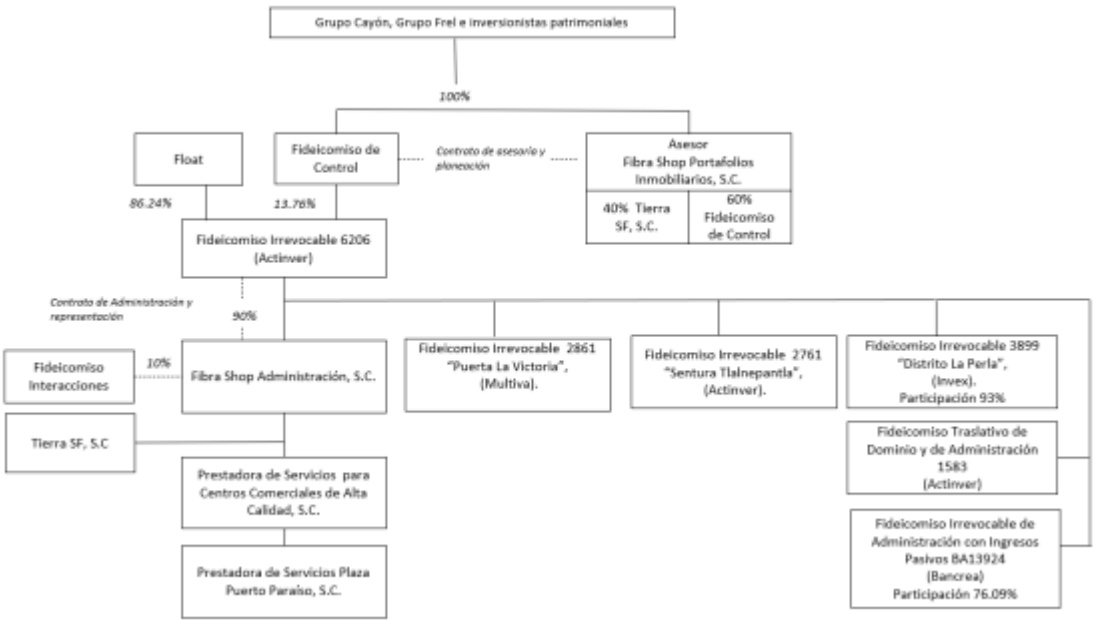
Actualmente, existen diecisiete FIBRAS en México, algunas de ellas han colocado sus CBFI en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

Año	Nombre	Sector
2011	Fibra UNO (FUNO)	Comercial, industrial y otros.
2012	Fibra Macquarie	Comercial e industrial.
	Fibra Hotel (FIHO)	Hotelero
2013	Fibra Danhos (FD)	Comercial, oficina, usos mixtos y desarrollos.
	Fibra INN	Hotelero
	Fibra Shop	Centros comerciales
	Terrafina	Industrial
2014	Fibra MTY	Comercial, industrial y otros.
	Fibra Prologis	Inmuebles manufactureros y servicios logísticos.
	Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	Hipotecario
2015	Fibra HD	Comercial, educativo, industrial y oficinas.
2016	Fibra Plus	Comercial, oficinas e industrial.
2017	Fibra Nova	Industrial
2018	Fibra Educa	Planteles universitarios, oficinas y centros de aprendizaje
2018	Fibra Upsite	Industrial
2018	Fibra Storage	Self Storage – renta de bodegas
2020	Fibra Soma	Comercial, oficinas
2025	Fibra next	Industrial y logística

De acuerdo a cifras observadas al cierre de 2025, la capitalización de mercado de FibraShop es de 1.29% del total fibras que cotizan en la BMV.

Estructura de administración.



i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La Fibra a la fecha de emisión de este Reporte, es parte actora en los siguientes litigios:

- Juicio Ordinario Civil, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de México, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama el pago de daños ocasionados derivados de la construcción, pago de perjuicios derivados de la construcción de la obra y el cierre de la tienda Superama Jurica, daño moral, daños punitivos y gastos y costas. Este juicio se encuentra en fase de instrucción siendo que hay terceros llamados a juicio que no han sido notificados.

- Juicio Ordinario Mercantil tramitado ante el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil de la Ciudad de México, promovido por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/17089-3 y Trefo Querétaro La Victoria en contra de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple actuando en su exclusivo carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854, en el cual se reclama el cumplimiento del Contrato de Compraventa de Activos, celebrado el 12 de mayo de 2017, así como sus convenios modificatorios.

- Declaración administrativa de infracción respecto a la marca “Luxury Avenue” y otras, interpuesta por el señor José Ramón García Villarreal radicado ante la Dirección Divisional de Protección a la Propiedad Intelectual, Subdirección Divisional de Prevención de la Competencia Desleal, Coordinación departamental de infracciones y Delitos, presentada el 23 de mayo de 2019.

Adicionalmente se tienen diversos litigios de controversias de arrendamiento en contra de Arrendatarios morosos, en los centros comerciales denominados Cruz del Sur, Las Misiones, Galerías Tapachula, Plaza Cibeles, City Center Bosque Esmeralda, Puerta La Victoria, Los Atrios, Plaza La Luciérnaga y La Perla. Los procesos judiciales, descritos anteriormente no representan riesgos significativos y a juicio de la Administración no son materiales;

asimismo se manifiesta que dichos procesos son los únicos que existen a la fecha de este reporte en relación con la Fibra.

Reclamos y gravámenes no iniciados.

En cuanto a reclamos y gravámenes no iniciados en los que estuviera involucrada Fibra Shop o que eventualmente pudieran afectarla a la presente fecha, no tenemos conocimiento acerca de la existencia inequívoca de los mismos.

iii) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

iv) Distribuciones-

La Fibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. La Fibra no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Cabe mencionar, que FibraShop nunca ha distribuido la utilidad derivada de la revaluación de activos ni el efecto de valuación de derivados (dado que son partidas que no representan flujo de efectivo).

Durante la sesión del pasado 23 de febrero del 2023, el Comité Técnico de FibraShop deliberó sobre las perspectivas económicas del 2023, la expectativa de endurecimiento de la política monetaria en México con tasas de interés altas, la persistencia en niveles elevados de inflación, la posibilidad de desaceleración económica y prevenir posibles caídas de flujos de efectivo. Por otro lado, el Comité Técnico ha considerado también la recuperación del portafolio, el desempeño acelerado de la Perla, los avances en el refinanciamiento de deudas,

así como, el estatus actual de la venta de activos no estratégicos. Basado en lo anterior, el Comité Técnico decidió mantener una posición de prudencia, finanzas sanas en beneficio de todos los inversionistas, por lo tanto, determinó no pagar distribución de dividendos durante el ejercicio 2022. Las utilidades generadas en el cuarto trimestre fueron reinvertidas en el negocio.

En la sesión ordinaria realizada el 12 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2023 de 0.1257 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 55,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 28 de febrero de 2024.

En la sesión ordinaria realizada el 18 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2024 de 0.1371 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 60,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 7 de mayo.

En la sesión ordinaria realizada el 22 de julio de 2024, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2024 de 0.1177 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 75,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 7 de agosto.

En la sesión ordinaria realizada el 21 de octubre de 2024, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2024 de 0.1413 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 90,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 7 de noviembre.

En la sesión ordinaria realizada el 17 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2024 de 0.1491 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 95,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 5 de marzo de 2025.

En la sesión ordinaria realizada el 24 de abril de 2025, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2025 de 0.1569 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 100,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 12 de mayo de 2025.

En la sesión ordinaria realizada el 21 de julio de 2025, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2025 de 0.1648 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 105,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 13 de agosto de 2025.

En la sesión ordinaria realizada el 20 de octubre de 2025, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2025 de 0.1727 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 110,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 10 de noviembre de 2025.

En la sesión ordinaria realizada el 19 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2025 de 0.1805 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 115,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 5 de marzo de 2026.

Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

i Inmuebles propiedad del fideicomiso.

FibraShop es un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias enfocadas al sector de centros comerciales en México. El portafolio actual consiste de diecinueve propiedades situadas en once estados de la República Mexicana, así como una plaza en proceso de desarrollo. Sus características y localización se muestran en el siguiente cuadro:

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	

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.

Plaza	Ocupación
La Luciérnaga	100%
Puerta la Victoria	100%

Plaza	Ocupación
UC Nima Shops	98%
Plaza Cibeles	99%
Plaza Atrios	99%
UC Juriquilla	97%
City Center	94%
Galerías Tapachula	98%
Galerías Mall Sonora	98%
Cruz del Sur	97%
Puerta Texcoco	97%
Las Misiones	97%
San Juan del Río	97%
La Perla	90%
Puerto Paraíso	80%
UC Jurica	85%
Sentura Zamora	84%
Plaza Cedros	80%
Sentura Tlalnepantla	88%

ii Evolución de los activos del fideicomiso.

Ver sección Resultados de las Operaciones y perspectivas del reporte trimestral y los estados financieros adjuntos

iii Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera Vencida, etc.).

Ver sección Resultados de las Operaciones y perspectivas del reporte trimestral.

iv Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Ver sección Resultados de las Operaciones y perspectivas del reporte trimestral.

v Informe de deudores relevantes.

A la fecha de este informe ningún inmueble presenta retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral, que representen el 3% o más de los ingresos trimestrales del fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes

(i) Contratos

Fideicomiso

Resumen y Descripción

La Fibra se constituyó como un fideicomiso irrevocable de administración de conformidad con la Legislación Aplicable, cuyo fin principal consiste en adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La fecha de constitución de la Fibra fue el 21 de junio de 2013. El Fideicomiso tiene las características aplicables una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. El domicilio social se encuentra ubicado en la Ciudad de México. Se ha presentado una copia del Contrato de Fideicomiso ante la CNBV y la BMV, respectivamente, misma que se encuentra disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores. La Fibra será administrada por el Administrador y contará con la asesoría externa del Asesor.
El Contrato de Fideicomiso establece como fin principal la adquisición o construcción de Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.
Los ingresos de la Fibra provienen principalmente del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. El impacto potencial a dichos ingresos depende de la ocupación de la superficie rentable y las causas son varias, entre las que se incluyen, situación económica y nuevos competidores. Con el fin de calificar y mantener el carácter de una FIBRA, el Fideicomiso deberá cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenerse organizada como un fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y con una institución de crédito autorizada para operar como fiduciaria; (ii) al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deben estar invertidos en Inmuebles y el remanente, si existiere, deberá invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no podrán ser vendidos por el Periodo Mínimo de Inversión; y (iv) anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir a los Tenedores al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá diversas facultades indelegables, dentro de las que se incluyen, sin limitar, las siguientes: (i) fijar y, en su caso, modificar las políticas conforme a las cuales invertirá el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y a su patrimonio, previa opinión del Comité de Auditoría; (iii) fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos; y (v) aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo.
El Emisor tiene a su cargo diversas obligaciones conforme al Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar: (i) proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesaria a fin de que éste lleve a cabo la auditoria anual; (ii) permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador y al Asesor (en éstos dos últimos casos, limitado a la documentación e información conforme a sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso; (iii) verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios celebrado; y (iv) responder civilmente por daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre y cuando dicho incumplimiento sea derivado de dolo, negligencia o mala fe.
El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o el Administrador. En caso de dicha remoción y a fin de sustituir al Fiduciario se deberá cumplir con todo lo previsto en el Fideicomiso.

Contrato de Asesoría y Planeación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité

Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico y al Administrador en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(j) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

(k) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles.

(l) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso.

(m) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, el cual deberá ser revisado y aprobado por el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso.
El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%.

Con la transacción realizada en marzo de 2018, el efecto neto resulta en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el 40% de dicha comisión, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

Dicha contraprestación será pagada por el Fiduciario al Asesor por trimestres vencidos, dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la terminación del trimestre correspondiente, con base en, la información contenida en el reporte trimestral que el Fiduciario envíe a la BMV por el trimestre anterior. En caso de que una vez concluido un ejercicio y presentados los estados financieros dictaminados del Fideicomiso se determine que el monto pagado, durante uno o más de los trimestres del mismo, fue mayor o menor al monto debido con base en la información dictaminada del ejercicio anterior, entonces el Fiduciario pagará las sumas adicionales que correspondan conjuntamente con el pago de la contraprestación correspondiente al último trimestre de dicho ejercicio, o deducirá de dicho pago o del siguiente las cantidades pagadas en exceso respecto de los trimestres anteriores.

Asimismo, la Fibra reembolsará cualesquiera gastos relacionados con la adquisición de Inmuebles en los que incurra el Asesor. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que el Asesor haya concluido la transacción correspondiente.

El Asesor podrá ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un asesor sustituto. El posible asesor sustituto deberá ser una sociedad con amplia experiencia en la planeación estratégica, asesoría, identificación y planeación de cualesquiera proyectos de la industria inmobiliaria en México, comprobable a satisfacción del Fiduciario.

La vigencia del Contrato de Asesoría y Planeación será de 15 (quince) años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo

forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.
Cualquier modificación a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Contrato de Administración y Representación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Bienes Inmuebles, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar (i) elaboración de los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico conjuntamente con los presupuestos respectivos; (ii) conforme a los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los Arrendatarios el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

(e) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

(f) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(g) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas,

métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

El Administrador percibirá como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un administrador sustituto.

La vigencia del Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos para las Partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Administradores

Fibra Shop Administración, S.C., es el administrador del Fideicomiso. Esta sociedad será controlada en un 90% por la Fibra. El Administrador presta a la Fibra los Servicios de Administración y Representación, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento. Asimismo, prestará servicios relacionados con, entre otros, la (i) facturación y cobranza de las Rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico.

El Administrador cuenta con 81 empleados al 30 de septiembre de 2026. El equipo directivo del Administrador que se describe a contin9ación está compuesto por personas con alta experiencia en la industria inmobiliaria y financiera en México:

El equipo directivo del Administrador que se describe a continuación está compuesto por personas con alta experiencia en la industria inmobiliaria y financiera en México:

Nombre	Edad	Cargo	Tiempo en el cargo
Salvador Cayón Ceballos	55	Director General	21-junio-2013
Gabriel Ramírez Fernández	55	Director de Finanzas	21-junio-2013
Juan José del Río Rodarte	47	Director Expansión	21-junio-2013
Edgar Rodríguez Aguilera	61	Director de Operaciones	15-noviembre-2015
Yochabel Páez Villarreal	39	Director Jurídico	01-enero-2023

Salvador Cayón Ceballos. Es Contador Público por el Tecnológico de Monterrey (Campus ciudad de México) y cuenta con diversos diplomados en negocios, familia y administración. El contador Cayón cuenta con más de 15 (quince) años en el sector inmobiliario, principalmente en el área comercial y 3 (tres) años en el sector de vivienda. Su experiencia incluye el desarrollo, construcción, comercialización y venta de los proyectos que desarrolla. Ha participado en el consejo de administración de la empresa perteneciente a la familia Cayón Harinera de Irapuato y Molino Cayón, Industria de Harina de Trigo, y derivados.

Gabriel Ramírez Fernández. Estudió Actuaría en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una maestría en Finanzas en la misma institución. El Act. Ramírez cuenta con más de 20 años en el sistema financiero mexicano dentro del sector público y privado. Dentro de su experiencia, el Act. Ramírez ocupó el cargo de Director General del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Instituto Fonacot) entidad del Gobierno Federal dedicada a otorgar crédito al consumo, transformando dicho instituto en una entidad que operara bajo estándares bancarios. Asimismo, ocupó el cargo de Vicepresidente Financiero de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR) en dónde estuvo encargado de la regulación y supervisión de las Afores (destacando los cambios al régimen de inversión de las Afores para que etas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en dónde contribuyo al diseño e implementación de regulación prudencial para las entidades financieras (reglas de capital, reservas preventivas administración de riesgos, entre otras).

Juan José Del Río Rodarte. Estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Estado de México). El Arquitecto Del Río cuenta con 10 años de experiencia en el área de desarrollo de inmuebles comerciales. Además de haber realizado en forma independiente proyectos inmobiliarios de casa habitación, dentro de su experiencia laboral anterior, ocupó el cargo de Gerente de Área de Expansión en Liverpool, del año 2007 a 2012, desarrollando las actividades de líder de proyectos para expansión y apertura de nuevas tiendas.

Edgar Rodríguez Aguilera. El Ing. Edgar Rodríguez Aguilera es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey de la carrera de Ingeniería en Sistemas Computacionales y también de la Maestría en Administración. En los últimos años se desempeñó como Director Administrativo (1995-1997) en Grupo Frisa, y desde 1997 hasta el 2015 como Director de Operaciones, responsable de la operación de cuarenta y tres centros comerciales. Ha impartido cursos a nivel Licenciatura y Diplomados en las áreas de Finanzas, Administración y Computación en el Tecnológico de Monterrey además de participar activamente en el ICSC (International Council of Shopping Center) en la elaboración de programas de capacitación y como expositor.

Yochabel Páez Villarreal. Abogada egresada de la Universidad Autónoma de Querétaro de la Licenciatura en Derecho, con especialidad en Derecho Privado y una Maestría en Derecho. Cuenta con diversos cursos, seminarios, talleres y diplomados principalmente en derecho administrativo, inmobiliario y empresarial. Ha participado activamente tanto en el sector público, como en el sector privado en el sector inmobiliario y corporativo general; además de participar en la construcción, adquisición, arrendamiento y financiamiento de desarrollos comerciales y de usos mixtos. Se desempeñó como Directora Jurídica en la empresa Inteligencia Urbana.

Para mayor información respecto a las funciones del Administrador, favor ver la sección “2. El Fideicomiso – d) Contratos y acuerdos relevantes” del presente informe.

Miembros del Comité Técnico

FibraShop cuenta con un Comité Técnico, el cual se encuentra integrado por 10 miembros (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación, se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembros Patrimoniales Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	21-jun-13
Rafael Marcos Dayan	Vocal	21-jun-13
Cristina Rocha Cito	Vocal	26-abr-17
Luis Fernando Briones Gúzman	Vocal	28-abr-25
Linda Marcos Dayan	Vocal	30-abr-18
Ramón Shabot Marcos	Vocal	26-abr-19

Miembros Independientes Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	21-jun-13
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	23-abr-17
Maria Teresa Fernández Labardini	Independiente	30-abr-18
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	30-abr-18

Los miembros del Comité Técnico fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 24 de abril de 2026.

A continuación, se presenta la biografía de los miembros independiente del Comité Técnico de FibraShop.

Francisco Javier Soní Ocampo. Es Contador Público Certificado por la Universidad Iberoamericana (IBERO). Cursó el Programa para Desarrollo de Ejecutivos de la Universidad de Darthmouth. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue socio director de PricewaterhouseCoopers – México (PwC) desde julio de 2004, hasta junio de 2012 en que llegó a la edad estatutaria de retiro después de 41 años en la Firma. Estuvo a cargo del Departamento de Auditoría en Informática hasta junio de 1997 y del Departamento de Auditoría y Asesoría de Negocios hasta junio de 2004. Fue parte del Consejo Estratégico de la Red global de PwC y del Equipo de Liderazgo de la Región América. Al retirarse de PwC fue nombrado Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Cumplimiento y de Bienes Raíces de Walmart de México y Centroamérica por un período de 18 meses que terminó en enero de 2014. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue miembro del Consejo Directivo de la American Chamber of Commerce de México hasta abril de 2014, formando parte del Comité Ejecutivo como Vicepresidente de Finanzas y Tesorero. Asimismo, fue tesorero de la Asociación de Cámaras Americanas de Comercio de Latinoamérica (AACCLA) y miembro del Comité de Finanzas de la Cámara Británica de Comercio. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y del Colegio de Contadores Públicos de México. Fue miembro de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos de México. También es miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, habiendo formado parte de su Consejo Nacional Directivo. Actualmente es consejero propietario y Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Actinver, S.A.B. de

C.V., y Farmacias del Ahorro, y Consejero y Miembro del Comité de Auditoría de Aléatica, Industrias SHCH y otras.

Enrique Ramírez Magaña. Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Monterrey. De 1990 a 1996 fue fundador y Director de la cadena de videos denominada Multivideo, integrada por 45 Sucursales en toda la República Mexicana, con más de 1,000 empleados. De 1994 a1996 fue Fundador y Director General de la empresa Cinexpress, tiendas de video con servicio a domicilio establecidas en el área metropolitana, con más de 600 empleados. Fue Director General Administrativo y de Planeación Estratégica de Cinépolis, compañía cinematográfica más grande de América Latina y la cuarta a nivel mundial. Desde septiembre de 1998 es el presidente del patronato del Banco de Alimentos de Morelia, asociación con el objetivo principal de erradicar y ayudar a comunidades que viven en extrema pobreza de la ciudad de Morelia y zonas circunvecinas, apoyando a más de 4,500 familias mensualmente. Actualmente es Presidente de Grupo Tres Marías desde el 2002.

María Teresa Fernández Labardini. Es Abogado por la Escuela Libre de Derecho con un posgrado en Asuntos Jurídicos Internacionales en la misma institución. Su experiencia en el sector público comienza a partir de 1989 en el Banco de México, ocupando diversos cargos en el área legal; de 2001 a 2006 se desempeñó en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y ocupó el cargo de Vicepresidente de Normatividad. De 2006 a 2011 fue Secretario Ejecutivo-Director General del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. En el sector privado actualmente es Socia Local del despacho de abogados White & Case, S.C., al cual ingresó en marzo de 2011. En virtud de los diversos cargos públicos ocupados, participó en distintos órganos colegiados de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como en grupos de trabajo integrados por las autoridades financieras y los diferentes gremios del sector financiero. Asimismo, por el desempeño de las funciones, participó en diversas comparecencias ante las Cámaras del H. Congreso de la Unión y con las autoridades financieras, así como para la exposición de Iniciativas de Ley del Poder Ejecutivo y en general para la formación de leyes. Durante su gestión profesional, ha intervenido en la asesoría y/o resolución de diversos asuntos involucrados con las materias de derecho constitucional, mercantil, corporativo/financiero y procesal, principalmente relacionados con el sector financiero, tales como, reestructuras y negociación de créditos, compra venta de entidades, empresas y bienes, actos corporativos y regulatorios llevados a cabo por órganos sociales o la administración de sociedades privadas, así como de entidades públicas, incluyendo entidades financieras, sociedades emisoras, Bolsas de Valores, y sociedades en general, Asimismo ha dado asesoría para juicios en distintas materias, mercantil, concursal, amparos contra leyes, controversias constitucionales, y recursos contra actos administrativos.

De febrero 2017 a marzo 2019, por designación del Ejecutivo Federal con la ratificación del Senado de la República, participó como consejera independiente en el Consejo de Administración de Pemex, y participó en el Comité de Auditoría (presidiéndolo por un año) y en el Comité de Adquisiciones, presidiéndolo durante su cargo.

Jorge Quinzaños Suárez. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Cuenta con un posgrado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano (IPADE). Ha desempeñado diversos cargos en su trayectoria profesional como Director en Seguros América (1990-1992), Director General Adjunto en Casa de Bolsa Inverlat (1985-1990), Director en Fomento de Valores (1980-1985). A partir del 1992 es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Invertierra.

Designación de Miembros del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico serán nombrados o ratificados de la siguiente forma:

(i) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro

propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes que hayan sido designados en Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en este inciso (i), deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.

(ii) Los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores.

(iii) Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 35% (treinta y cinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los integrantes del Grupo de Control y Personas Relacionadas de los mismos. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si es o son:

(i) Directivos o empleados relevantes de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(ii) Cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los integrantes del Grupo de Control o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control;

(iii) Accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control;

(iv) Clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los integrantes del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los integrantes del Grupo de Control o de las Personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) o de su contraparte;

(v) Directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(vi) Personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y

(vii) Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Destitución de los miembros del Comité Técnico

Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador conforme a los términos previstos en el Fideicomiso. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por integrantes del Grupo de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

Remuneración

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegarán a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Deberes de Diligencia, de Lealtad, y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico de la Fibra

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles,

ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de la Fibra. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a la Fibra o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros consolidados. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de la Fibra y podrán ser entabladas por la Fibra o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será

necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

(a) Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y Representación, y cualesquiera otros actos, convenios y contratos.

(b) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. Asimismo, conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes.

(d) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, miembro del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

(e) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor y/o al Administrador, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Administración y Representación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.

(f) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(g) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(h) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(i) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(j) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la totalidad de sus Miembros Independientes.

(k) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos.

(l) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(m) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.

(n) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y, en su caso, al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

(o) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición cualesquiera Bienes Inmuebles.

(p) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.

(q) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(r) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

(s) Establecer el Comité de Nominaciones.

(t) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Prácticas

El comité de prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas e integrantes del Grupo de Control.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(f) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

Comité de Auditoría

El comité de auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar, las facultades y atribuciones:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(d) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integrará inicialmente por 3 (tres) Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de 2 (dos) miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente y al secretario del Comité de Nominaciones.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos 1 (un) año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros

Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Resolver acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

Comisiones, Costos y gastos del administrador y del asesor

El Administrador percibe como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%.

Con la transacción realizada en marzo de 2018, el efecto neto resulta en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el 40% de dicha comisión, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, pudieran no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Grupo Cayón y Grupo Frel realizan actividades que compiten con las actividades del Fideicomiso y en el futuro lo podrían seguir haciendo siempre y cuando se cumpla con el procedimiento para tales efectos que se establece en el Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

Asimismo, conforme al Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, se establece que para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para el Fideicomiso como para los integrantes del Grupo de Control, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el miembro del Grupo de Control de que se trate, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del miembro del Grupo de Control dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el miembro del Grupo de Control en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble correspondiente.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión, los miembros del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión.

De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores que participen del Fideicomiso de Control, tendrán, a través del mismo, la facultad de designar a la mayoría de los miembros del comité técnico de dicho fideicomiso y, mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad del 11% (once por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el mismo tendrá la facultad de controlar la mayoría de las decisiones del Comité Técnico de la Fibra, incluyendo la posibilidad de acordar emitir nuevos CBFIs cuando el valor de la emisión sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

Auditores externos

El Auditor Externo es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. No obstante, lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

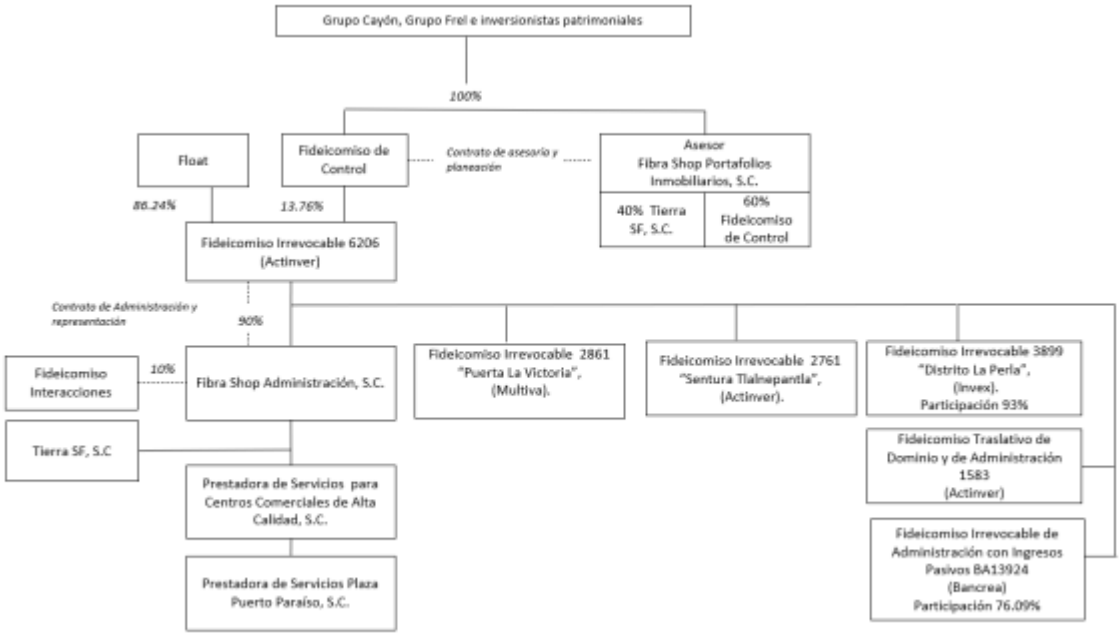
No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Mercado de capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura al 30 de septiembre de 2026:



A continuación, se presentan los directivos actuales del Fideicomiso, así como a los miembros del comité técnico:

Directivos

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Director General	21-jun-13

Gabriel Ramírez Fernández	Director de Finanzas	21-jun-13
Juan José del Río Rodarte	Director Expansión	21-jun-13
Edgar Rodríguez Aguilera	Director de Operaciones	15-nov-15
Yochabel Páez Villarreal	Director Jurídico	01-ene-23

Miembros Patrimoniales del Comité Técnico –

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	21-jun-13
Rafael Marcos Dayan	Vocal	21-jun-13
Cristina Rocha Cito	Vocal	26-abr-17
Luis Fernando Briones Guzmán	Vocal	28-abr-25
Linda Marcos Dayan	Vocal	30-abr-18
Ramón Shabot Marcos	Vocal	26-abr-19

Miembros Independientes Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	21-jun-13
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	23-abr-17
Maria Teresa Fernández Labardini	Independiente	30-abr-18
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	30-abr-18

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

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

*Plazas en operación

Fuente: Información Trimestral FibraShop

Formador de mercado.

No contamos con formador de mercado.

[1] Para efectos de este Informe Anual, y conforme a la regla AMAI 10X6, desarrollada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación y Opinión Pública A.C., un nivel socioeconómico es una segmentación del consumidor y las audiencias que definen la capacidad económica y social de un hogar. Las características del nivel socioeconómico C+, incluyen, entre otros, (i) respecto a la vivienda: dos terceras partes de la vivienda son propias, casas con 5 o 6 habitaciones construidos con materiales de primera calidad; su infraestructura sanitaria es óptima y cuentan con agua corriente dentro del hogar; (ii) respecto a la infraestructura práctica, poseen casi todos los enseres y electrodomésticos para facilitar la vida en el hogar y tienen en promedio entre uno y dos automóviles; (iii) respecto la escolaridad del jefe de familia, en promedio son universitarios; y (iv) el gasto lo destinan a lo siguiente: la mitad a ahorro, educación, esparcimiento y comunicación, vehículos y pago de tarjetas. Los alimentos representan el 12% del gasto, significativamente abajo del promedio poblacional.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son crear y gestionar una cartera diversificada de centros comerciales, integrada principalmente por Inmuebles de alta calidad y generadores de ingresos, estratégicamente ubicados en regiones urbanas en crecimiento en México, a través de un innovador modelo de adquisición, revitalización y operación de propiedades.

Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

Base amplia y diversificada de formatos de centros comerciales. Nuestro portafolio cuenta con diversos formatos de centros comerciales, que nos permite beneficiarnos de oportunidades que ofrece una industria fragmentada y con poca penetración en ciertas ciudades. A través de dicha tendencia de formatos múltiples, ofreceremos a los Arrendatarios proximidad a sus consumidores y la capacidad para moldear la experiencia del consumidor al mercado aplicable, incluyendo la posibilidad de tener varias marcas en un mismo complejo. Esta estructura permite también a los Arrendatarios satisfacer de una forma eficiente las necesidades de sus consumidores mediante la participación en todos los segmentos detallistas y de servicios.

Alinear la contraprestación del Asesor con los resultados de operación de la Fibra.

El régimen de remuneración para el Asesor está en función del NOI de la Fibra, y por lo tanto el Asesor es recompensado por la generación de ingresos y no por el valor de adquisición de Inmuebles.

En marzo de 2018 FibraShop aceptó la alternativa que le ofrecieron Grupo Caceba y Grupo Frel de adquirir de ciertos accionistas vendedores el 40% de las acciones de FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C., que es la compañía que presta servicios de asesoría a FibraShop. La adquisición tuvo un precio de 215,000 miles de pesos pagaderos en efectivo a la firma en una sola exhibición. Derivado de que los estatutos del Asesor otorgan a Grupo Caceba y Grupo Frel un derecho del tanto para adquirir las acciones que ciertos de sus accionistas han ofrecido en venta, ambos grupos decidieron renunciar a dicho derecho del tanto, y ofrecieron a FibraShop adquirir dichas

acciones, a fin de trasladarle el beneficio resultante a FibraShop y todos sus inversionistas, según se describe más adelante.

Derivado de la titularidad de las acciones del Asesor, FibraShop recibió aproximadamente el 40% de los flujos derivados de la Comisión por Asesoría que la propia Fibra paga actualmente al citado Asesor. Los gastos en que incurren el Asesor, Grupo Caceba y Grupo Frel derivado de su labor de asesoría no se repercutirán a la posición accionaria de FibraShop.

Selectivas inversiones en atractivas oportunidades de adquisición. Como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión para los inversionistas con liquidez significativa, para adquirir Inmuebles a valores atractivos. Pretendemos utilizar nuestro balance y liquidez, así como el amplio conocimiento y experiencia en el mercado por parte del Asesor, para ser un participante activo en dichas oportunidades.

Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades. Junto con el Asesor hemos desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y se pretende ampliar el portafolio actual a través de adquisiciones de Inmuebles desarrollados y el desarrollo de nuevos Inmuebles. Dicha estructura, la variedad de formatos y la posibilidad de asignar periodos de inversión otorga a la Fibra un innovador modelo que incrementa la posibilidad de hacer crecer su negocio en el transcurso del tiempo.

Implementar un plan de revitalización en algunos Inmuebles. Como parte de la estrategia de adquisición, la Fibra considerará adquirir Inmuebles con bajas tasas de ocupación que adicional a su adquisición mediante el método de pago diferido, le permitirá implementar una estrategia de revitalización. La estrategia de revitalización incluye, adicionalmente a renovaciones y mejorar la calidad de los arrendatarios, seguir las nuevas tendencias de la industria.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente reporte anual; o (iii) inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar atentamente los siguientes factores de riesgos además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir CBFIs. Entre esos riesgos se incluyen en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes, sin embargo, **se le exhorta a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar la sección "Factores de Riesgo" de este Reporte.**

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en los Bienes Inmuebles o de los Derechos de Arrendamiento.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Asesor, ni el Administrador, ni el Agente Estructurador, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los inversionistas, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que

afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una FIBRA para efectos fiscales.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni la Fibra, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de la Fibra.

Los ingresos de la Fibra provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de la Fibra depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para la Fibra o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, el desempeño financiero de la Fibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Bienes Inmuebles. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Bienes Inmuebles que formarán la Cartera Inicial se encuentran garantizadas, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Fibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de la Fibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Los Bienes Inmuebles están concentrados en el sector comercial en México, y el negocio de la Fibra podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica de dicho sector.

Nuestro portafolio está integrado por 17 centros comerciales en operación, una coinversión y 1 coinversión en desarrollo. Esta concentración puede exponer a la Fibra al riesgo de desaceleraciones económicas en el sector inmobiliario comercial mayor a aquel que tendría si los Bienes Inmuebles se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria. La industria inmobiliaria comercial está sujeta a riesgos que podrían resultar en desaceleraciones económicas lo cual podría afectar adversamente a los Arrendatarios que estén involucrados en dicha industria, incluyendo el resultado de las fluctuaciones en la demanda del consumidor y en el desempeño de sectores económicos relacionados. En caso de que los Arrendatarios no puedan soportar dicha desaceleración, podrían incumplir sus obligaciones de arrendamiento, buscar obtener concesiones de rentas o ser incapaz de renovar o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. En dicho caso, si la Fibra es incapaz de renovar o celebrar nuevos contratos de arrendamiento en términos favorables, la condición financiera de la Fibra podría verse afectada.

Los centros comerciales dependen en gran medida de las Tiendas Ancla u otros Arrendatarios principales para atraer consumidores y la Fibra podría verse afectada por el cierre de una Tienda Ancla o pérdida de uno o más de dichos Arrendatarios.

Los centros comerciales del comercio detallista comúnmente cuentan con grandes Arrendatarios reconocidos a nivel nacional. En cualquier momento, los Arrendatarios podrían sufrir una desaceleración en su negocio, lo cual podría debilitar significativamente su condición financiera. Como consecuencia, los Arrendatarios, incluyendo una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal, podrían llegar a incumplir con sus obligaciones contractuales con la Fibra, buscar concesiones para continuar sus operaciones, o declararse en concurso mercantil, cualquiera de las cuales podría resultar en la terminación de los arrendamientos con dichos Arrendatarios y la pérdida de ingresos de las Rentas atribuible a los arrendamientos terminados. Adicionalmente, algunos Arrendatarios pueden detener sus operaciones sin dejar de pagar la Renta, lo cual pudiera disminuir la circulación de consumidores, resultando en la disminución de ventas de los demás Arrendatarios. Además de dichos posibles efectos de una desaceleración del negocio, fusiones o consolidaciones entre los grandes establecimientos comerciales podría resultar en el cierre de tiendas existentes o duplicar ubicaciones de locales.

La pérdida de, o el cierre de, una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal podría reducir significativamente el nivel de ocupación o las Rentas que la Fibra recibe de los Bienes Inmuebles, y la Fibra podría no tener la capacidad de arrendar el espacio vacante o la Fibra podría no ser capaz de arrendar dicho espacio con Rentas atractivas. Además, en caso de incumplimiento por una Tienda Ancla o un Arrendatario principal, la Fibra podría sufrir retrasos y costos al ejercer sus derechos como arrendador para recuperar las cantidades debidas conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con dichas partes. La actualización de cualquiera de dichos supuestos descritos anteriormente, particularmente si involucra a una Tienda Ancla con arrendamientos en múltiples ubicaciones, podría afectar la condición financiera de la Fibra.

Regulaciones especiales en materia de operación y/o prestación del servicio público o privado de estacionamiento, mismas que en caso de ser aplicables podrían disminuir significativamente o eliminar los ingresos de la Fibra derivados del cobro de tarifas en los estacionamientos localizados en sus Bienes Inmuebles.

En los últimos meses se ha observado que en algunos Estados o Municipios de la República Mexicana, las autoridades correspondientes han implementado políticas que tienen por objeto regular el cobro de las tarifas de estacionamiento en los centros comerciales de tal manera que existan tarifas mínimas o consideraciones especiales en materia de operación y/o prestación del servicio público o privado de estacionamiento, las cuales incluso en algunas localidades han llegado al grado de impedir en su totalidad el cobro de tarifas por dicho servicio. De actualizarse el supuesto de que alguna de dichas regulaciones especiales se implemente en alguna de las localidades a los que pertenecen los Bienes Inmuebles propiedad de la Fibra, éstas podrían disminuir

significativamente o eliminar los ingresos de la Fibra derivados del cobro de tarifas en los estacionamientos localizados en dichos Bienes Inmuebles.

El desempeño operativo y el valor de los Bienes Inmuebles están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la Fibra. Si los Bienes Inmuebles no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de la Fibra se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Bienes Inmuebles pueden verse afectados por:

(i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;

(ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;

(iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Bienes Inmuebles;

(iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;

(v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;

(vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;

(vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;

(viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;

(ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de la Fibra o del Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;

(x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la Fibra o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;

(xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;

(xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles;

(xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;

(xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;

(xv) incapacidad por atraer y mantener Tiendas Ancla;

(xvi) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;

(xvii) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;

(xviii) disminución de ingresos en las Rentas variables; y

(xix) competencia de otros centros comerciales, u otro tipo de comercio detallista u otros medios de comercio relacionados.

Además, los periodos de desaceleración, recesión o crisis económicas tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si la Fibra o el Administrador no logran operar sus Bienes Inmuebles para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de la Fibra pueden disminuir, prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Bienes Inmuebles, o pueden afectar la capacidad de la Fibra para hacer crecer su patrimonio.

La Fibra competirá con otros propietarios, desarrolladores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de la Fibra. El sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de la Fibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, a través de FIBRAS o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de la Fibra pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que la Fibra. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para la Fibra. Asimismo, si los competidores de la Fibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que actualmente se cobran en los Bienes Inmuebles, la Fibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y ser vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de la Fibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de la Fibra podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de la Fibra depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

La Fibra pretende crecer a través de la adquisición de propiedades, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda o capital. La Fibra podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de

oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales de la Fibra. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde la crisis financiera internacional del 2008-2009, y la economía en general continúa exhibiendo incertidumbres como resultado de factores como la crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación en los Estados Unidos. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de la Fibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros presentes y futuros bajo las líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio, a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si la Fibra no es capaz de obtener capital en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de propiedades que la Fibra puede adquirir, y el retorno apalancado de los Inmuebles que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de la Fibra de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de la Fibra, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto la Fibra puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos aceptables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financieros de la Fibra.

La Fibra podría adquirir Bienes Inmuebles que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Bienes Inmuebles.

La Fibra podría adquirir Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive la Fibra podría efectuar la adquisición de esos Bienes Inmuebles asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, la Fibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento. La Fibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en perjuicio de la Fibra.

La capacidad de la Fibra para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo entre otros:

(i) el grado de interés del inversionista;

(ii) la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;

(iii) la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;

(iv) el desempeño financiero de la Fibra y los Arrendatarios;

(v) informes de analistas sobre la Fibra y sobre la industria inmobiliaria en México;

(vi) condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;

(vii) incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de la Fibra, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y

(viii) otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Existe la posibilidad que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de la Fibra, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Existe la posibilidad que en el futuro la Fibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para la Fibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de la Fibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que la Fibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre la Fibra.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de la Fibra, haciendo necesario la venta de Bienes Inmuebles. Lo anterior podría

poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como FIBRA y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.

La contratación de deuda por parte de la Fibra, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Bienes Inmuebles y otros derechos, podría someter a la Fibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

(i) el flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;

(ii) el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de la Fibra frente a condiciones económicas e industriales adversas;

(iii) se podría exigir a la Fibra que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
(iv) los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y

(v) los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones, afectando así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a la Fibra el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Los seguros de los Bienes Inmuebles pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Fibra.

La Fibra será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. La Fibra adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a la Fibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada la Fibra. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir la Fibra como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

La Fibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de la Fibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Bienes Inmuebles periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Bienes Inmuebles. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, la Fibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Bienes Inmuebles tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de la Fibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a la Fibra la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Bienes Inmuebles con el fin de retener y atraer a los Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, la Fibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si la Fibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que la Fibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo**.**

La Fibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de la Fibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de la Fibra de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de la Fibra de vender los activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de FIBRA, no se podrán vender Bienes Inmuebles en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.
Mientras que los objetivos de la Fibra consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. La capacidad de la Fibra de disponer de los Bienes Inmuebles (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de la Fibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los

posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Bienes Inmuebles, no se puede garantizar que la Fibra podrá vender los Bienes Inmuebles con ganancias en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, la Fibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Bienes Inmuebles podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de sus operaciones.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de la Fibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Bienes Inmuebles, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de la Fibra en el período en el cual se registra la valuación.

Los Bienes Inmuebles podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de la Fibra.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Bienes Inmuebles podrá requerir que la Fibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significante de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a la Fibra a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Bien Inmueble o lesión personal.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y la Fibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (“PROFEPA”), la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales

aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Aunque generalmente los Contratos de Arrendamiento obligan a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, la Fibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Bien Inmueble podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Bien Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a la Fibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de la Fibra conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó la Ley General de Cambio Climático, y los reglamentos a la misma están en proceso de elaboración. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México promulgó ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, la Fibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Bienes Inmuebles.

El 7 de junio de 2013 se publicó en el DOF la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor a los 30 (treinta) Días de su publicación. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Conforme a lo anterior, FibraShop no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de la Fibra.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Bienes Inmuebles, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de la Fibra, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Bienes Inmuebles están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Bienes Inmuebles y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Bienes Inmuebles. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. Es imposible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a la Fibra en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Bienes Inmuebles, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de la Fibra puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de la Fibra para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de la Fibra para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones

de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Algunos de los centros comerciales de la Fibra están organizados bajo el régimen de condominio. En caso de contingencias en dichos centros comerciales, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, la Fibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los centros comerciales de la Fibra están organizados bajo el régimen de condominio. Dichos condominios son responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos centros comerciales. La Fibra no puede garantizar que dichos condominios tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condominios no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, la Fibra, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a la Fibra.

La Fibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Inmuebles que podrían hacer crecer su negocio y, aún si se celebran las adquisiciones, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Inmuebles respectivos.

La estrategia de crecimiento de la Fibra incluye la adquisición disciplinada de Inmuebles a medida que aparezcan las oportunidades. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de la Fibra. La capacidad de la Fibra para adquirir Inmuebles en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

(i) la Fibra podría adquirir Inmuebles que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente dichos Inmuebles para cumplir con sus expectativas;

(ii) la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;

(iii) la competencia de otros inversionistas potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;

(iv) la Fibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

(v) la Fibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;

(vi) los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

(vii) el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Inmueble puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos de la Fibra, del Asesor y del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

(viii) la Fibra podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de Inmuebles a operaciones existentes;

(ix) La Fibra podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre y de en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas; y

(x) la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles.

Los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse. Además, la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles

Aunque la administración de la Fibra y del Asesor cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que la Fibra podrá identificar, con base en la asesoría del Asesor, un número suficiente de inversiones apropiadas para la Fibra. Si la Fibra no puede completar las adquisiciones de Inmuebles en términos favorables, o no logra operar los Inmuebles adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

Exposición a riesgos asociados con el desarrollo de los Bienes Inmuebles.

Actualmente, la Fibra espera llevar a cabo actividades de desarrollo en Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial o que se puedan adquirir en un futuro. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujeta a ciertos riesgos, los cuales, en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

(i) lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a la Fibra a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;

(ii) la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
(iii) el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;

(iv) la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y

(v) la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de la Fibra.

Los Bienes Inmuebles que adquiera la Fibra pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de la Fibra.

Al momento de la adquisición de Bienes Inmuebles por parte de la Fibra, se pueden asumir obligaciones existentes que podrían ser desconocidas y no cuantificables al momento de realizar la operación. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante, de llevar a cabo una auditoría legal en el proceso de adquisición de Bienes Inmuebles, la Fibra está sujeta al riesgo de que existan obligaciones desconocidas con respecto a dichos Bienes Inmuebles, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de la Fibra con base en la propiedad de cualquiera de los Bienes Inmuebles, la Fibra tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de FIBRA para fines fiscales, la Fibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de la Fibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las coinversiones podrían verse afectadas adversamente por la falta de control de la Fibra para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre la Fibra y sus socios en coinversiones.

Es posible que la Fibra invierta en Inmuebles en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Bien Inmueble, asociación, coinversión u otra entidad. En este caso, la Fibra podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Bien Inmueble, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de la Fibra, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de la Fibra. Estas coinversiones también serían riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Bien Inmueble debido a que ni la Fibra ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre la Fibra y sus socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de la Fibra e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran

su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Bienes Inmuebles objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, la Fibra resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

La Fibra podría ser incapaz de utilizar los recursos que pudiera llegar a obtener del público inversionista para adquirir Inmuebles adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, los resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.

El éxito futuro de la Fibra depende en gran parte de la capacidad de la Fibra para continuar el crecimiento del negocio mediante la adquisición de Inmuebles. Es del interés de la Fibra el utilizar los recursos netos que se pudieran obtener del público inversionista de manera efectiva o buscar Inmuebles adecuados para adquirirlos en forma oportuna o en términos aceptables, pero es imposible asegurar que el uso de esos recursos no resulte en ingresos sustancialmente por debajo de los esperados o resulte en una perdida, que pudiera tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultado de operaciones de la Fibra.

Hasta que sean identificables las inversiones consideradas como apropiadas, se tiene la intención de mantener los recursos obtenidos del público inversionista como Inversiones Permitidas. Se espera que esas inversiones proporcionen un rendimiento neto menor del que se busca alcanzar con las adquisiciones de los Bienes Inmuebles. La Fibra podría ser incapaz de invertir los recursos obtenidos del público inversionista en términos aceptables, o en forma alguna, lo cual podría retrasar la percepción de ganancias por parte de los Tenedores, en caso de haberlas, respecto su inversión.

No es posible asegurar que la Fibra o el Asesor serán capaces de identificar activos que cumplan con los objetivos de inversión, que se tendrá éxito consumar cualquier oportunidad de inversión que se identifique o que una o más inversiones que se pudieran hacer utilizando los recursos netos obtenidos del público inversionista vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo. La incapacidad de la Fibra para lograr lo anterior podría materialmente y adversamente afectar el resultado de operaciones y flujo de efectivo.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Bienes Inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, la Fibra perdería todos los derechos inherentes a dichos Bienes Inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de la Fibra y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

Inversión en Inmuebles ubicados en zona restringida.

En caso de que la Fibra decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, la Fibra no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, la Fibra podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

La Fibra podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

La Fibra podría explorar adquisiciones de Inmuebles en otros mercados en México donde no se tiene presencia. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de la Fibra de adquirir e integrar y operar exitosamente Inmuebles en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Inmuebles en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, la Fibra podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. La Fibra podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si la Fibra no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para adquirir Bienes Inmuebles y atraer y retener Arrendatarios.

Hay numerosos desarrolladores comerciales, compañías de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que la Fibra que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Bienes Inmuebles. En el futuro, los competidores incluirán otras FIBRAs. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Bienes Inmuebles del que la Fibra quisiera pagar. Además, comerciantes en los Bienes Inmuebles enfrentan a una creciente competencia de *outlets*, clubs de descuento por compras, comercio por Internet, correo directo y *telemarketing* lo cual podría (i) reducir las Rentas pagaderas a la Fibra, y (ii) reducir la capacidad de la Fibra para atraer y conservar a los Arrendatarios en los Bienes Inmuebles lo cual conduce a una disminución de los niveles de ocupación.

Las ventas por Internet pueden tener un impacto en la Fibra.

El uso del Internet por consumidores continúa aumentando en popularidad. La migración hacia el Internet de las ventas es tendiente a continuar. Este aumento en ventas por Internet podría resultar en una desaceleración en el negocio de los actuales Arrendatarios y podría afectar la manera en la que futuros Arrendatarios renten el espacio.

Aunque la Fibra destinará considerable esfuerzo y recursos en analizar y dar solución a tendencias de los Arrendatarios, preferencias y modelos de gasto de los consumidores, no podemos predecir de manera cierta lo que los futuros Arrendatarios querrán, la manera en que los futuros espacios comerciales se verán y cuántos ingreso será generado por locales tradicionales. Si la Fibra es incapaz de anticipar y responder rápidamente a las tendencias en el mercado debido a la naturaleza no líquida de los bienes raíces, los niveles de ocupación y resultados financieros podrían sufrir.

El rendimiento financiero de los centros comerciales depende de los hábitos de gasto de los consumidores y las ventas de los Arrendatarios.

El sector comercial es históricamente susceptible a periodos de desaceleración económica, la cual generalmente lleva a una disminución en el gasto de consumo. El éxito de los centros comerciales también depende de varios factores relacionados con gastos de consumidores y/o afectan el ingreso de los consumidores, incluyendo condiciones económicas, condiciones generales de los negocios, intereses, inflación, disponibilidad de créditos de consumo, impuestos, seguridad del consumidor en cuanto a condiciones económicas futuras, tasa de empleo y salarios.

El rendimiento financiero de la Fibra depende del volumen de ventas de los Arrendatarios o su habilidad para crear flujo de consumidores en los centros comerciales, habilidad que es dependiente de factores externos tales como las condiciones económicas en la región en la que el centro comercial se encuentra ubicado, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los centros comerciales de la Fibra, el cierre de tiendas en los centros comerciales de la Fibra, como resultado de cualquiera de estos u otros factores, podrá resultar en la disminución del número de consumidores que visiten las tiendas de los centros comerciales de la Fibra y, consecuentemente, la disminución en el volumen de ventas de estos centros comerciales, lo que podría adversamente afectar la habilidad de los Arrendatarios de pagar la Renta.

Además, la capacidad de la Fibra para incrementar los ingresos e ingreso de operación depende en parte del aumento en la demanda por los productos y servicios ofrecidos por los Arrendatarios en los centros comerciales. Una disminución en la demanda ya sea por cambios en las preferencias de los consumidores, reducción de poder adquisitivo o desaceleración en la economía regional, nacional o global podrá resultar en la reducción de los ingresos del arrendador y, consecuentemente, adversamente afectar el rendimiento financiero.

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, lo cual puede afectar adversamente a la Fibra.

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing* y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales han llevado a modificaciones en centros comerciales existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los centros comerciales. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Por otra parte, otras compañías, incluyendo compañías extranjeras, en alianza con socios locales con más recursos financieros que la Fibra, se podrán involucrar activamente en el negocio de centros comerciales en México en los próximos años, aumentando la competencia. Si la Fibra no es capaz de responder a estas presiones de manera pronta y efectiva, el desempeño financiero se podrá ver adversamente afectado.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los centros comerciales podrían afectar materialmente la reputación de la Fibra, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que los centros comerciales son espacios públicos y tienen un gran flujo de consumidores, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los consumidores y visitantes y causar serios daños a la imagen de la Fibra. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en el centro comercial se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones del centro comercial. En adición, el Administrador, es controlado totalmente por la Fibra, por lo que podría estar expuesta a responsabilidad civil y ser requerida para indemnizar a las víctimas, lo que podría resultar en una disminución del margen de ganancias y resultados de operación.

La Fibra podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles y ser forzados a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de la Fibra.

El valor de los Bienes Inmuebles será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Bienes Inmuebles y, subsecuentemente, según una

valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de la Fibra, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles registrado previamente, la Fibra compensaría las pérdidas no realizadas a través de ganancias y registraría el valor justo de mercado de dichos activos a un nuevo costo, basado en el valor justo de mercado actualizado de dichos activos en la fecha en que el nuevo valor exceda el valor justo registrado. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

La Fibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Inmuebles que podrían hacer crecer su negocio y, aún si se celebran las adquisiciones, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Inmuebles respectivos derivado de pandemia "COVID-19".

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como pandemia el coronavirus denominado "COVID-19", por lo que el 24 de marzo de 2020 el Gobierno Federal anunció, mediante Acuerdo de la Secretaría de Salud, reconocer en México la epidemia de COVID-19 como una enfermedad grave de atención prioritaria y estableció medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica el COVID 19 y posteriormente el 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General, declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia generado por el COVID 19. Lo cual podrá tener posibles impactos en las finanzas de Fibra Shop.

Derivado de los efectos generados por el COVID19, la Fibra podría ver afectada la generación de ingresos por rentas.

Durante el 2020, la Fibra implementó diversos programas de apoyo para sus locatarios,
tales como descuentos y diferimiento de pagos; para apoyar a los negocios que se mantuvieron cerrados debido a las restricciones de las autoridades locales. Los efectos del COVID puedan seguir afectando la generación de ingresos por renta durante los próximos años.

Factores de Riesgo Relacionados con el Asesor y el Administrador.

La Fibra está sujeta a conflictos de intereses en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador, lo cual podría resultar en decisiones que no sean acorde a los mejores intereses de los Tenedores de los CBFIs.

La Fibra está sujeta a posibles conflictos de interés en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son representantes de, y tienen participación en el Asesor y el Administrador. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y al Contrato de Administración y Representación debido al deseo de mantener la relación con el Asesor, el Administrador y sus equipos de directivos. Los Tenedores de CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor con la aprobación de más del 89% de los Tenedores de los CBFIs en circulación. Adicionalmente, podrían surgir conflictos de interés en caso de la existencia de una oportunidad de negocio tanto para la Fibra como para Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel. No obstante que se han establecido ciertas reglas y políticas para mitigar

dichos posibles conflictos de interés, la Fibra no puede asegurar que dichas reglar y políticas eliminen, en su caso, cualquier conflicto de interés.

El Asesor tendrá una influencia significativa sobre las actividades de la Fibra, y podrá utilizar su influencia de una forma que no sea acorde a los intereses de la Fibra y de los Tenedores. Los Tenedores no tendrán una oportunidad para evaluar las decisiones de inversiones potenciales y disposiciones antes de ser implementadas, y por lo tanto deberán recaer en la orientación del Asesor.

El Asesor, en una medida significativa asesora en las decisiones operativas, financieras y de inversión de la Fibra y podrá impactar para el cumplimiento de las disposiciones de la LISR u otros ordenamientos legales, sobre las adquisiciones, disposiciones, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y distribuciones. Dicha asesoría, que no es vinculante para la Fibra, podría resultar en acciones que afecten de manera adversa el valor de mercado de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para proporcionar rendimientos a los inversionistas. Además, el Comité Técnico podrá alterar las actuales políticas sobre inversiones, endeudamientos y distribuciones, en cualquier momento sin la aprobación de los Tenedores. En caso de que las políticas de endeudamiento llegaran a modificarse por resolución y mayoría calificada de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes, la Fibra podría tener un nivel más alto de apalancamiento, lo cual podría resultar en el aumento de los costos del servicio de endeudamiento. Un mayor apalancamiento también aumenta el riesgo de incumplimiento de las obligaciones de la Fibra. Además, un cambio en las inversiones, incluyendo la forma en que son asignados los recursos a través de la cartera o los tipos de inmuebles en los cuales se busca invertir, podría aumentar la exposición de la Fibra a un riesgo en la tasa de interés, fluctuaciones del mercado inmobiliario y riesgo de liquidez.

El éxito de la Fibra dependerá en gran medida de la capacidad del Asesor para asesorar al Administrador en la administración de la Fibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y del Administrador (así como de su equipo de directivos) para administrar la Fibra y conservar los Bienes Inmuebles.

La Fibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere la Fibra serán proporcionados conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y conforme al Contrato de Administración y Representación. La capacidad de la Fibra para lograr los objetivos depende del Asesor y su capacidad de asesorar al Administrador en su administración de las operaciones de la Fibra, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de administrar y mantener los Bienes Inmuebles y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Bienes Inmuebles. Por consiguiente, el negocio de la Fibra depende de los contactos de negocio del Asesor, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Asesor o el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra se verían afectados adversamente.

No se podrá obtener la calidad de la administración que tiene la Fibra al convertirse en una entidad administrada por si misma o mediante la contratación de otros administradores o personal del Administrador. Asimismo, en el caso de que el Asesor o el personal clave del Administrador no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a la Fibra, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

Además, algunos de los miembros de los equipos de directivos del Asesor y Administrador tienen intereses fuera de la Fibra, incluyendo participación y, en ciertos casos, responsabilidades de administración relacionadas con ciertos Inmuebles y entidades separadas de las actividades de la Fibra, lo cual podría implicar un conflicto al

interferir con la capacidad de los directivos del Asesor y Administrador para dedicar su tiempo y atención a la Fibra, y como resultado, la Fibra se vería afectada.

El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados por y entre Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceros.

El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas y los términos, otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociadas entre personas no relacionadas. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al contrato debido al deseo de mantener la relación con el Asesor y el Administrador, su equipo de directivos y ciertos miembros del Comité Técnico, por la relación con ellos como Personas Relacionadas. Además, la relación con el Asesor y Administrador sería difícil y costosa de terminar. Los Tenedores de los CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor y el Contrato de Administración y Representación con el Administrador con o sin causa, con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación.

El Asesor, el Administrador y sus respectivos equipos de directivos se enfrentarán a conflictos de intereses con la Fibra, lo cual podría resultar en acciones que no sean acordes a los mejores intereses de la Fibra o de los Tenedores.

No obstante que el Comité de Nominaciones resuelve acerca de la designación de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador, podrían surgir conflictos de interés con éste y con el Asesor. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Asimismo, el Asesor y el Administrador realizan actividades que pueden llegar a competir con las actividades de la Fibra, por lo que los incentivos del Asesor y Administrador podrían llegar a representar conflictos de intereses o que sus intereses no estén totalmente alineados a los de la Fibra.

Parte de la contraprestación pagadera por la Fibra al Administrador es un margen del 3.2% del monto total de los gastos de administración y representación. Lo anterior podría representar un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos.

Conforme a lo que se describe en la sección "*Estructura de la operación – Contratos y acuerdos – Contrato de Administración y Representación*" de este reporte, la contraprestación que el Administrador tendrá derecho a percibir conforme al Contrato de Administración tiene un componente que consiste en un margen del 3.2% del total de los conceptos que en dicho contrato se definen como "Gastos de Administración y Representación". La Fibra no puede garantizar que lo anterior no constituirá un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos con el objetivo de que se incremente en la misma medida el valor de la contraprestación a ser pagada por la Fibra al Administrador; no obstante, lo anterior, la Fibra considera que el hecho de que el Administrador es una subsidiaria totalmente controlada por la Fibra debería mitigar este riesgo.

El Contrato de Asesoría y Planeación podría darse por terminado.

La terminación del Contrato de Asesoría y Planeación sin que exista una Conducta de Destitución puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

El Asesor está únicamente comprometido contractualmente a prestar los Servicios de Asesoría y Planeación por un término de 15 (quince) años. Después del décimo quinto aniversario, el contrato respectivo será automáticamente renovado por períodos de un año, en el entendido que el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría y Planeación previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación. Si dicho contrato es terminado, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría y Planeación, podría no ser duplicada y la Fibra podría no ser capaz de llevar a cabo su plan de negocios. Asimismo, en caso que el Asesor no sea capaz o decida no continuar prestando sus servicios a la Fibra, el costo para conseguir un asesor sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan al Asesor, por lo que las ganancias y flujo de efectivo de la Fibra podrían deteriorarse.

Cualesquiera Personas con responsabilidades relevantes en el Fideicomiso, podrían ser destituidas.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y al Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser destituido entre otros, por la Asamblea de Tenedores por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación. No obstante, lo anterior, la Fibra no puede garantizar que ocurra un evento que dé lugar a la sustitución del Asesor. La administración de la Fibra requiere un alto nivel de pericia y la Fibra no puede garantizar que será posible contratar un reemplazo con la competencia necesaria para cumplir con el objetivo bajo términos similares a los establecidos en el Contrato de Asesoría y Planeación. Además, la Fibra no puede garantizar que un asesor sustituto sería suficiente experiencia en comparación a la del Asesor. Por consiguiente, la remoción o sustitución del Asesor podría tener un efecto adverso en la Fibra y en su condición financiera.

Los activos de la Fibra podrán ser utilizados para pagar indemnizaciones.

En caso de que la Fibra así se obligue en los contratos respectivos, podrá utilizar parte de los recursos de su patrimonio para indemnizar y proteger al Asesor y sus afiliadas, a cada uno de sus accionistas, empleados, asesores (incluyendo personas que no sean miembros del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones), empleados temporales, consejeros y agentes o delegados; y cualquier otra persona designada por el Asesor como una persona asegurada que proporcione servicios a la Fibra, entre otros. Dichas indemnizaciones podrían aplicarse también a los reembolsos de gastos incurridos con respecto a la demanda. En caso de que el Fiduciario utilice los activos para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para pagar las Distribuciones a los Tenedores se verían reducidos.

Riesgos relacionados con la organización y estructura de la Fibra.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a la Fibra de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de la Fibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si la Fibra fuera incapaz de mantener su calificación como una FIBRA, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar

adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones.

Las consecuencias fiscales para los propietarios de la Cartera de Aportación con motivo de la venta de los Bienes Inmuebles que la conforman podrían implicar que sus intereses difieran de los que tienen otros Tenedores.

Los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados podrían sufrir un impacto fiscal derivado de la enajenación de los Bienes Inmuebles Aportados. El ISR y el IETU que se hubieran podido haber generado por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados serán diferidos inicialmente, pero en fecha futura deberán pagarse por los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la Fibra enajene el Bien Inmueble Aportado; o (ii) el aportante enajene los CBFIs que le fueron entregados por la transmisión del Bien Inmueble Aportado. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de los Bienes Inmuebles Aportados y, por lo tanto, dichos propietarios originales podrían ejercer su influencia sobre los negocios de la Fibra para demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

Grupo Cayón, Grupo Frel y los Inversionistas Patrimoniales a través del Fideicomiso de Control tendrán influencia significativa sobre la Fibra lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

Una vez que se llevó a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, aproximadamente el 26% (veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación quedó mantenido en el Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por el Grupo de Control. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y tendrán facultad de decisión en aquellos asuntos donde se requiera aprobación de la mayoría de los Tenedores de CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso; la remoción del Asesor; la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs del RNV; en todo caso lo anterior podrá decidirse sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. El Comité Técnico puede integrarse por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes**.**

La capacidad de los integrantes del Grupo de Control para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, existen restricciones para la enajenación de los CBFIs aportados al Fideicomiso de Control por parte de los integrantes del Grupo de Control durante periodos desde 1 hasta 60 meses contados a partir de la primera Emisión. En la terminación de dichos periodos, según corresponda, los miembros del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, no estarán restringidos en vender algunos o todos los CBFIs, y lo podrán hacer sin la aprobación de los Tenedores de los CBFIs. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en la Fibra, la liquidez y el precio de los CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas de acciones, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de los CBFIs. En consecuencia, los CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en la Fibra.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.

En términos del Fideicomiso las políticas de inversión, apalancamiento y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento, deuda y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones.

No es posible garantizar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una FIBRA debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de la Fibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como FIBRA y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de la Fibra, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, la Fibra podría no ser capaz de hacer distribuciones en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de la Fibra para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra debe cumplir ciertos requisitos de forma continua relativas a, entre otras, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los activos y cantidades distribuidas a los Tenedores de CBFIs. La Fibra podrá estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso vender dichos activos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. La Fibra también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de la Fibra. El cumplimiento de los requisitos para una FIBRA podría dificultar la capacidad de FibraShop para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de CBFIs.

Podría ser difícil imponer responsabilidades civiles a la Fibra, a los miembros del Comité Técnico, al Asesor o a sus funcionarios.

La Fibra es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas y sus activos se encuentran ubicados en México. Algunos miembros del Comité Técnico y algunos funcionarios del Asesor residen en México y una parte importante de los activos de dichas personas están ubicados en México. Por otra parte, todos los activos de la Fibra están ubicados en México. Por consiguiente, podría no ser posible llevar a cabo notificaciones y procedimientos en los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México en contra de la Fibra o de dichas personas o para ejecutar sentencias en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. Hay duda en cuanto a la exigibilidad, en acciones originadas en tribunales mexicanos o en acciones para la ejecución de sentencias obtenidas en tribunales con jurisdicción fuera de México, de responsabilidades civiles conforme a las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente conforme a disposiciones federales y locales de Estados Unidos con relación a los valores.

Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor no es indicativo de los retornos que la Fibra puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Debido a que los requerimientos para las FIBRAS referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Asesor no pueda prestar sus servicios con el éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Asesor reproducirá su desempeño en actividades previas. Las utilidades de la Fibra podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por el Administrador en sus negocios anteriores.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si la Fibra fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de la Fibra y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Bienes Inmuebles, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Con el fin de calificar como una FIBRA, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs Además, el precio de los CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs, el grado de interés de los inversionistas en la Fibra, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño financiero

de la Fibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen los mencionados en la siguiente página:

(i) variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;

(ii) cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de la Fibra o de la industria inmobiliaria;

(iii) aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución mayor;

(iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;

(v) contratación o renuncia de personal clave del Administrador o del Asesor;

(vi) especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;

(vii) cambios en los principios contables;

(viii) aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las FIBRAS; y

(ix) cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de la Fibra o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de la Fibra, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro la Fibra utilice instrumentos financieros de derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a la Fibra completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. La Fibra no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

Los Tenedores de los CBFIs no cuentan con derechos de preferencia para participar en ofertas futuras.

Conforme al contrato de fideicomiso de la Fibra, en caso de emitir nuevos CBFIs como parte de un aumento de capital o bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho para suscribir un número proporcional (u otro) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de titularidad existente. Como consecuencia, la participación de los Tenedores de los CBFIs podría ser diluida ante futuros aumentos de capital o al ocurrir una nueva emisión.

Puerta la Victoria representa un centro comercial nuevo que inicio operaciones a finales del 2017.

Puerta la Victoria es un centro comercial nuevo sin ninguna operación previa, por lo que no puede asegurarse que Puerta la Victoria vaya a ser un proyecto exitoso ni que se vaya a tener la capacidad de conseguir de manera ágil arrendatarios que permitan generar flujos a Puerta la Victoria de manera constante y sólida a partir de que inicie operaciones. En caso de que Fibra Shop encuentre dificultades en generar interés de los consumidores en el centro comercial, o la dificultad en atraer y mantener arrendatarios a este centro comercial de nueva creación, podría resultar en un efecto adverso a la situación operativa y financiera de Fibra Shop, así como resultar en un impacto negativo a los CBFIs propiedad de los Tenedores.

Factores de riesgo fiscales.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el Distrito Federal, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble Aportado, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por la Fibra, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles Aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles, se generará la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual será trasladado y enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los enajenantes.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

La incapacidad de la Fibra para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

La Fibra pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibra y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a la FIBRA, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como una Fibra. Incluso si la Fibra cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de FIBRA será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de la Fibra. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de la Fibra (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de FIBRA y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que la Fibra no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Existen juicios y demandas en los que se encuentra involucrado el Fideicomiso.

La Fibra a la fecha de emisión de este Reporte, es parte actora en los siguientes litigios:

La Fibra a la fecha de emisión de este Reporte, es parte actora en los siguientes litigios:

- Juicio Ordinario Civil, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de México, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama el pago de daños ocasionados derivados de la construcción, pago de perjuicios derivados de la construcción de la obra y el cierre de la tienda Superama Jurica, daño moral, daños punitivos y gastos y costas. Este juicio se encuentra en fase de instrucción siendo que hay terceros llamados a juicio que no han sido notificados.

- Juicio Ordinario Mercantil tramitado ante el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil de la Ciudad de México, promovido por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso número F/17089-3 y Trefo Querétaro La Victoria en contra de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple actuando en su exclusivo carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854, en el cual se reclama el cumplimiento del Contrato de Compraventa de Activos, celebrado el 12 de mayo de 2017, así como sus convenios modificatorios.

- Declaración administrativa de infracción respecto a la marca “Luxury Avenue” y otras, interpuesta por el señor José Ramón García Villarreal radicado ante la Dirección Divisional de Protección a la Propiedad Intelectual, Subdirección Divisional de Prevención de la Competencia Desleal, Coordinación departamental de infracciones y Delitos, presentada el 23 de mayo de 2019.

Adicionalmente se tienen diversos litigios de controversias de arrendamiento en contra de Arrendatarios morosos, en los centros comerciales denominados Cruz del Sur, Las Misiones, Galerías Tapachula, Plaza Cibeles, City Center Bosque Esmeralda, Puerta La Victoria, Los Atrios, Plaza La Luciérnaga y La Perla. Los procesos judiciales, descritos anteriormente no representan riesgos significativos y a juicio de la Administración no son materiales; asimismo se manifiesta que dichos procesos son los únicos que existen a la fecha de este reporte en relación con la Fibra.

Reclamos y gravámenes no iniciados.

En cuanto a reclamos y gravámenes no iniciados en los que estuviera involucrada Fibra Shop o que eventualmente pudieran afectarla a la presente fecha, no tenemos conocimiento acerca de la existencia inequívoca de los mismos.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

FIBRA SHOP ANUNCIA
RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL
TERCER TRIMESTRE DEL 2026

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.

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.

1. Eventos Relevantes

Solidez Crediticia

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.



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.

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.

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:

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.

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.

Distribución de dividendos

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 10 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	2026 - Alto	Cumple
Distribución por CBFI	0.65	0.80	Por encima del rango
Distribución 3T 2026 anualizada	0.8475	0.8475	Por encima del rango

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%

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□e, 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).
- 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.
- 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.

- 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

Principales Métricas Financieras Operativas

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	%Δ 3T26 vs 2T26	%Δ 3T26 vs 3T25
Ingresos totales	704.45	684.37	670.53	674.25	656.32	2.93%	7.33%
Gastos totales	205	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	485.4	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 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.*

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					
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)	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.*

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**

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en 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

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):

Concepto	Clasificación actual	IFRS 18
Ingresos por rentas	609.68	609.68
Otros ingresos operativos	94.77	94.77
Revaluación de propiedades de inversión		166.14
Total de ingresos	704.45	870.59
Gastos operativos / GASTOS DE OPERACIÓN	175.22	175.22
Reserva de cuentas incobrables		20.00
Seguros	4.79	4.79
Honorarios del asesor	22.79	22.79
Honorarios profesionales	2.20	2.20
Total de gastos de operación	205.00	225.00
Utilidad de operación / Utilidad operativa	499.45	645.59
Ingreso por intereses / Ingresos por intereses derivados de efectivo	5.12	5.12
Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta		650.71
Gasto por intereses / Gastos por intereses sobre préstamos	(282.45)	282.45
Costo de financiamiento neto	(277.33)	
Revaluación de propiedades de inversión	166.14	
Valuación de deuda en UDIs	(4.19)	4.19
Reserva de incobrables	(20.00)	
Utilidad antes de impuestos / Utilidad antes de impuestos a la renta	364.07	
Impuestos a la utilidad / Gasto impuestos sobre la renta		
Utilidad neta consolidada / Utilidad del periodo	364.07	364.07
Participación controlada	344.47	344.47
Participación no controlada	19.60	19.60
Utilidad neta consolidada	364.07	364.07

Cifras en millones de pesos.

NOI

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

EBITDA

Concepto	Monto
Ingresos por rentas	609.68
Otros ingresos operativos	94.77
Gastos operativos	(175.22)
Seguros	(4.79)
Honorarios del asesor	(22.79)

Concepto	Monto
Honorarios profesionales	(2.20)
(+)Depreciación	4.98
EBITDA	504.43

FFO AMEFIBRA

Concepto	Monto
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 monetarios, incluye efecto de UDIs	24.19
Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38
FFO AMEFIBRA	209.15

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%

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 (revolvente)	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

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
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.*

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%	Sí
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.57%	Sí
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.72	Sí
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.56%	Sí
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	315.13%	Sí

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.

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), 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

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

	Concepto	Monto
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

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
Capitalización del mercado (MDP)	8,047.58	5,921.87
Deuda con costo (MDP)	12,665.05	12,431.47
(-) Efectivo y equivalentes (MDP)	543.89	448.86
Valor de la empresa (MDP)	20,168.74	17,904.48
NOI del Trimestre Anualizado (MDP)	2,097.76	1,984.95
CAP Rate Implícito	10.40%	11.09%
□% 3T2026 vs 3T2025	-69 pb	-69 pb

CBFI's con Derechos Económicos

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

Concepto	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

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 la ganancia.*

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	

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.

Plaza	Ocupación
La Luciérnaga	100%
Puerta la Victoria	100%
UC Nima Shops	98%
Plaza Cibeles	99%
Plaza Atrios	99%
UC Juriquilla	97%
City Center	94%
Galerías Tapachula	98%
Galerías Mall Sonora	98%
Cruz del Sur	97%
Puerta Texcoco	97%
Las Misiones	97%
San Juan del Río	97%
La Perla	90%
Puerto Paraíso	80%
UC Jurica	85%
Sentura Zamora	84%
Plaza Cedros	80%
Sentura Tlalnepantla	88%

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%

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

Top 30 por Ingresos Totales

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).

Diversificación de Ingresos por Estado

Estado	% de los ingresos
Guanajuato	13%
Baja California Sur	9%

Estado	% de los ingresos
Querétaro	15%
Jalisco	23%
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 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 contratos
Plaza Cibeles	3%	11%	9%	9%	13%	55%	**225**
La Luciérnaga	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**
UC 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 Tlalnepantla	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**
Vía Paraíso	7%	12%	13%	6%	5%	57%	**27**
San Juan del Río	4%	6%	7%	14%	1%	68%	**87**
Total General	5%	16%	17%	14%	11%	37%	**2,100**

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

Eventos Adicionales

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

PRINCIPALES METRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	%Δ 3T26 vs 2T26	%Δ 3T26 vs 3T25
Ingresos totales	704.45	684.37	670.53	674.25	656.32	2.93%	7.33%
Gastos totales	205	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	485.4	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 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.*

DEUDA ACTUAL

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 (revolvente)	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.*

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%	Sí
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.57%	Sí
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.72	Sí
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.56%	Sí
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	315.13%	Sí

- 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.

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E INDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA IMPORTES PARA EL CALCULO DEL ICSD

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), 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%.

	Concepto	Monto
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

Control interno [bloque de texto]

FibraShop ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control. Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las principales métricas que se utilizan para evaluar el rendimiento de la entidad respecto a los objetivos establecidos se muestran en el reporte de resultados en la sección "Resultados de las Operaciones y perspectivas". Esta información se muestra en diferentes tablas haciendo el comparativo del avance en resultados del trimestre y sus respectivos comparativos con el mismo período del año anterior.

Fibra Shop se apega a las mejoras prácticas contables poniendo a disposición del público inversionista el cálculo de la información relevante para la medición del desempeño de sus resultados. Es importante considerar que estas métricas no deben ser consideradas de manera aislada para la medición de resultados y se recomienda analizar en conjunto con las métricas reconocidas por la NIIF.

Los principales indicadores se enlistan a continuación:

NOI. Significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará cómo ingresos por arrendamiento menos gastos de seguros, predial, honorarios del asesor y profesionales.

EBITDA - Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

Margen EBITDA - *EBITDA / Ingresos operacionales = %*

Margen NOI - NOI/ Ingresos operacionales = %

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 ponderado de CBFI's en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFI's ponderados del periodo

LTV - Pasivos con Costo / Activos Totales =%

AMEFIBRA FFO- Calculado como Utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo + depreciación de equipos + comisiones de “brokerage” +/- (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de los activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso) +/- (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y patrimonio)+ Costos de equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FSHOP
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FSHOP
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6206 Y SUBSIDIARIAS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	543,894,000	468,292,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	809,698,000	817,376,000
Impuestos por recuperar	6,159,000	16,686,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,359,751,000	1,302,354,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,359,751,000	1,302,354,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,910,000	9,910,000
Propiedades, planta y equipo	122,090,000	113,563,000
Propiedades de inversión	31,336,371,000	30,705,209,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	19,439,000	18,313,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	31,487,810,000	30,846,995,000
Total de activos	32,847,561,000	32,149,349,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	243,399,000	256,516,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,772,309,000	395,082,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,015,708,000	651,598,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,015,708,000	651,598,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	205,800,000	203,323,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	9,985,842,000	12,211,467,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	(120,594,000)	(140,266,000)
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	28,090,000	23,357,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	28,090,000	23,357,000
Pasivo por impuestos diferidos	73,181,000	73,182,000
Total de pasivos a Largo plazo	10,172,319,000	12,371,063,000
Total pasivos	13,188,027,000	13,022,661,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	5,126,761,000	5,496,761,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	13,379,835,000	12,512,393,000
Otros resultados integrales acumulados	141,000	141,000
Total de la participación controladora	18,506,737,000	18,009,295,000
Participación no controladora	1,152,797,000	1,117,393,000
Total de capital contable	19,659,534,000	19,126,688,000
Total de capital contable y pasivos	32,847,561,000	32,149,349,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,059,350,000	1,931,616,000	704,450,000	656,323,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	2,059,350,000	1,931,616,000	704,450,000	656,323,000
Gastos de venta	380,268,000	362,195,000	131,012,000	125,099,000
Gastos de administración	213,579,000	177,693,000	73,988,000	57,991,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	60,000,000	0	20,000,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,405,503,000	1,391,728,000	479,450,000	473,233,000
Ingresos financieros	411,688,000	908,268,000	171,276,000	296,747,000
Gastos financieros	890,751,000	944,655,000	286,651,000	303,086,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	926,440,000	1,355,341,000	364,075,000	466,894,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	926,440,000	1,355,341,000	364,075,000	466,894,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	926,440,000	1,355,341,000	364,075,000	466,894,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	867,442,000	1,303,286,000	344,479,000	449,100,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	58,998,000	52,055,000	19,596,000	17,794,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.92	0.76	0.32	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.92	0.76	0.32	0.26
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.92	0.76	0.32	0.26
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.92	0.76	0.32	0.26

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	926,440,000	1,355,341,000	364,075,000	466,894,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	(3,190,000)	0	5,454,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	(3,190,000)	0	5,454,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	(3,190,000)	0	5,454,000
Resultado integral total	926,440,000	1,352,151,000	364,075,000	472,348,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	867,442,000	1,300,319,000	344,479,000	454,172,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	58,998,000	51,832,000	19,596,000	18,176,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	926,440,000	1,355,341,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	784,864,000	828,880,000
+ Gastos de depreciación y amortización	14,597,000	13,761,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	60,000,000	0
+ Provisiones	4,733,000	3,450,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	8,106,000	28,393,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(50,741,000)	149,788,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	2,480,000	(7,264,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(32,563,000)	(211,810,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	840,000	1,219,000
+ Ajuste por valor de las propiedades	(376,621,000)	(882,605,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	62,914,000	88,061,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	478,609,000	11,873,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,405,049,000	1,367,214,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,405,049,000	1,367,214,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	279,050,000	320,164,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	34,888,000	25,128,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(244,162,000)	(295,036,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	990,000,000	7,680,000,000
- Reembolsos de préstamos	879,737,000	7,658,416,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	370,000,000	300,000,000
- Intereses pagados	819,752,000	854,008,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(5,796,000)	(104,130,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(1,085,285,000)	(1,236,554,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	75,602,000	(164,376,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	75,602,000	(164,376,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	468,292,000	613,235,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	543,894,000	448,859,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,496,761,000	0	0	12,512,393,000	0	0	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	5,496,761,000	0	0	12,512,393,000	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	5,496,761,000	0	0	12,512,393,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	867,442,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	867,442,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	370,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(370,000,000)	0	0	867,442,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	5,126,761,000	0	0	13,379,835,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	141,000	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	141,000	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	0	141,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	141,000	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	141,000	18,009,295,000	1,117,393,000	19,126,688,000
Presentado anteriormente [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	141,000	18,009,295,000	1,117,393,000	19,126,688,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	0	0	0	0	141,000	18,009,295,000	1,117,393,000	19,126,688,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	867,442,000	58,998,000	926,440,000

Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	867,442,000	58,998,000	926,440,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	370,000,000	0	370,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	(23,594,000)	(23,594,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	497,442,000	35,404,000	532,846,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	141,000	18,506,737,000	1,152,797,000	19,659,534,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	5,906,761,000	0	0	10,649,000,000	0	0	(1,472,000)	0	0
Presentado anteriormente [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	5,906,761,000			10,649,000,000			(1,472,000)		
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]									
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]	5,906,761,000			10,649,000,000			(1,472,000)		
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,303,286,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	(2,967,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,303,286,000	0	0	(2,967,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	300,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(300,000,000)	0	0	1,303,286,000	0	0	(2,967,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	5,606,761,000	0	0	11,952,286,000	0	0	(4,439,000)	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,257,000	0	0	0
Presentado anteriormente [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]						3,257,000			
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]									
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]									
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]						3,257,000			
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0

Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,257,000	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	1,785,000	16,557,546,000	1,262,985,000	17,820,531,000
Presentado anteriormente [miembro]								
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]					1,785,000	16,557,546,000	1,262,985,000	17,820,531,000
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables [miembro]								
Incremento (disminución) debido a cambios en políticas contables requeridas por las NIIF [miembro]								
Incremento (disminución) debido a cambios voluntarios en políticas contables [miembro]								
Incremento (disminución) debido a correcciones de errores de periodos anteriores [miembro]					1,785,000	16,557,546,000	1,262,985,000	17,820,531,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,303,286,000	52,055,000	1,355,341,000

Otro resultado integral	0	0	0	0	(2,967,000)	(2,967,000)	(223,000)	(3,190,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(2,967,000)	1,300,319,000	51,832,000	1,352,151,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	300,000,000	0	300,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	(40,325,000)	(40,325,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(2,967,000)	1,000,319,000	11,507,000	1,011,826,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(1,182,000)	17,557,865,000	1,274,492,000	18,832,357,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	5,126,761,000	5,496,761,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	5	5
Numero de empleados	920	843
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	677,498,809	677,498,809
Numero de acciones recompradas	9,763	9,763
Efectivo restringido	216,140,000	235,743,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	14,597,000	13,761,000	4,983,000	4,478,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,719,083,000	2,574,528,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,792,893,000	1,862,173,000
Utilidad (pérdida) neta	1,488,492,000	2,370,272,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,427,549,000	2,310,339,000
Depreciación y amortización operativa	19,032,000	17,447,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	822,000	809,000
Saldos en bancos	269,911,000	229,549,000
Total efectivo	270,733,000	230,358,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	57,021,000	2,191,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	216,140,000	235,743,000
Total equivalentes de efectivo	273,161,000	237,934,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	543,894,000	468,292,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	302,559,000	370,665,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	55,521,000	26,641,000
Total anticipos circulantes	55,521,000	26,641,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	451,618,000	420,070,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	809,698,000	817,376,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	9,910,000	9,910,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,910,000	9,910,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	2,051,000	1,351,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	120,039,000	112,212,000
Total de propiedades, planta y equipo	122,090,000	113,563,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	31,066,100,000	30,631,100,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	270,271,000	74,109,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	31,336,371,000	30,705,209,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	680,000	714,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	18,759,000	17,599,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	19,439,000	18,313,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	19,439,000	18,313,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	70,254,000	67,774,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	29,426,000	28,507,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	4,027,000	5,516,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	4,027,000	5,516,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	4,238,000	7,330,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	4,013,000	6,892,000
Otras cuentas por pagar circulantes	131,441,000	140,497,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	243,399,000	256,516,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,079,206,000	305,871,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,600,000,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	93,103,000	89,211,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,772,309,000	395,082,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	205,800,000	203,323,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	205,800,000	203,323,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,978,471,000	8,641,542,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	2,007,371,000	3,569,925,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	9,985,842,000	12,211,467,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	141,000	141,000
Total otros resultados integrales acumulados	141,000	141,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	32,847,561,000	32,149,349,000
Pasivos	13,188,027,000	13,022,661,000
Activos (pasivos) netos	19,659,534,000	19,126,688,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,359,751,000	1,302,354,000
Pasivos circulantes	3,015,708,000	651,598,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,655,957,000)	650,756,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,400,689,000	1,318,358,000	469,403,000	441,458,000
Ingresos por renta variable	165,456,000	165,664,000	65,993,000	64,007,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	210,036,000	183,567,000	74,286,000	64,564,000
Intereses	62,000	167,000	5,000	72,000
Ingresos por mantenimiento	248,756,000	232,983,000	83,076,000	78,736,000
Ingresos por publicidad	7,693,000	7,206,000	2,569,000	2,435,000
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	26,658,000	23,671,000	9,118,000	5,051,000
Total de ingresos	2,059,350,000	1,931,616,000	704,450,000	656,323,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	152,057,000	150,378,000	53,025,000	55,138,000
Gastos por administración	170,485,000	152,503,000	57,497,000	49,724,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	3,293,000	7,949,000	1,270,000	2,634,000
Seguros	10,965,000	10,163,000	3,654,000	3,594,000
Predial	36,167,000	34,720,000	12,960,000	11,832,000
Otros Gastos de operación	7,301,000	6,482,000	2,606,000	2,177,000
Total de gastos de venta	380,268,000	362,195,000	131,012,000	125,099,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	65,889,000	62,471,000	22,794,000	21,034,000
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	7,530,000	7,333,000	2,577,000	2,638,000
Honorarios profesionales	6,388,000	5,860,000	2,199,000	1,973,000
Sueldos	90,438,000	87,062,000	30,307,000	28,695,000
Depreciación y amortización	14,597,000	13,761,000	4,983,000	4,478,000
Otros gastos administrativos	28,737,000	1,206,000	11,128,000	(827,000)
Total de gastos administrativos	213,579,000	177,693,000	73,988,000	57,991,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	34,888,000	25,128,000	5,092,000	4,036,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	140,000	374,000	32,000	62,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	376,621,000	882,605,000	166,142,000	292,605,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	39,000	161,000	10,000	44,000
Total de ingresos financieros	411,688,000	908,268,000	171,276,000	296,747,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	819,752,000	854,008,000	271,399,000	287,183,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	94,000	176,000	16,000	19,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	37,446,000	64,873,000	4,188,000	7,909,000
Otros gastos financieros	33,459,000	25,598,000	11,048,000	7,975,000
Total de gastos financieros	890,751,000	944,655,000	286,651,000	303,086,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

La participación en asociadas se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación

Combinación de negocios bajo control común

El Fideicomiso contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos se ajusta a la definición de negocio y el control se transfiere al Fideicomiso. Para determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio el Fideicomiso evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de producir ingresos.

La contraprestación transferida en la adquisición se valora generalmente por su valor razonable, al igual que los activos netos identificables adquiridos, los activos netos identificables adquiridos. El crédito mercantil que pueda surgir se somete anualmente a una prueba de deterioro del valor. Cualquier ganancia derivada de una compra en precio de ganga se reconoce inmediatamente en resultados. Los costos de transacción se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren, excepto si están relacionados con la emisión de títulos de deuda o de capital. La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones preexistentes. Dichos importes se reconocen generalmente en resultados.

Cualquier contraprestación contingente se valora a su valor razonable en la fecha de adquisición. Si una obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple la definición de instrumento financiero se clasifica como patrimonio neto, no se vuelve a valorar y la liquidación se contabiliza dentro del patrimonio neto. En caso contrario, las demás contrapartidas contingentes se vuelven a valorar a su valor razonable en cada fecha de presentación de información y los cambios posteriores en el valor razonable de las contrapartidas contingentes se contabilizan en el patrimonio neto. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Subsidiarias-

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias del Fideicomiso se muestran a continuación:

Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número 6206	Tenencia accionaria	Actividad principal
Fibra Shop Administración, S. C.	100%	Administración de inmuebles y servicios administrativos
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura Tlalnepantla)	100%	Operación, administración y comercialización del centro comercial Sentura
Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla)	93%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 (Sentura Zamora)	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial

Fideicomiso Irrevocable de Administración con ingresos pasivos Número BA13924 (Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso)	76.09% (*)	Operación, administración y comercialización de centro comercial

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de $747,500, la forma de pago se realizó en efectivo y con CBFI´s (69,615,385 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $42,500 miles de pesos, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses $15,000 miles de pesos y al cierre de 2025 se liquidarán los $27,500 restantes. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso ya consolidaba las cifras del Fideicomiso Irrevocable Número 2721. Al 31 de diciembre de 2025 lo pendiente de pago quedó liquidado.

El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un monto total de $500,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFI´s (58,461,539 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $15,000 miles de pesos, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 lo pendiente de pago quedó liquidado.

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

(*) El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón las aportaciones de los inmuebles se muestran al 30 de septiembre de 2026 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Subsidiarias de Fibra Shop Administración, S. C.	**Tenencia accionaria**	**Actividad principal**
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

El 31 de marzo de 2023 se anunció la venta del inmueble Kukulcán Plaza por un monto de $850 millones de pesos. La transacción de la venta se pactó en dos partes y el 5 de septiembre de 2024 concluyó el proceso de venta.

Fibras Shop Administración pierde el control de la subsidiaria y al 31 de diciembre de 2024 presenta en sus estados financieros la baja de los activos y pasivos, no se recibió contraprestación por las partes sociales que poseía, el efecto de la baja es reconocido en el resultado del ejercicio.

Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones significativas realizadas entre las compañías subsidiarias y el Fideicomiso han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Inversiones en asociadas-

La participación en asociadas se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros

consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

Participación no controladora-

La participación no controlada se mide inicialmente por su participación proporcional en los activos netos identificables de la adquirida en la fecha de adquisición. Los cambios en la participación del grupo de una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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 (revolvente)	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

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
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%		

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Compromisos y contingencias

El Fideicomiso y Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (el “Asesor”), celebraron el día 22 de julio de 2013, un contrato de prestación de servicios con fecha indefinida hasta que las dos partes lo decidan, mediante el cual, el Asesor prestará al Fiduciario servicios de asesoría y planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes: la asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los bienes inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico.

Si resulta probable que una salida de beneficios económicos futuros sea requerida y el Fideicomiso tiene la capacidad de determinar dicha obligación de manera confiable, se reconoce una provisión en los estados financieros del período en el cual el cambio de probabilidad ocurre, excepto en aquellos casos en que no existe una estimación confiable.

(a) El Fideicomiso se encuentra involucrado en juicios, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.

(b) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Fideicomiso.
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias.

Los contratos de crédito celebrados con los locatarios prevén salvaguardas para mitigar el riesgo de crédito del Fideicomiso tales como un pago equivalente hasta 3 meses de renta por concepto de depósito en garantía y de 2 a 3 meses de renta pagada por anticipado, los cuales se flexibilizan en la medida que se trata de corporativos o con quienes se tiene experiencia de operación previa satisfactoria.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los arrendatarios estableciendo un período de pago máximo de uno y tres meses para los clientes individuales y corporativos, respectivamente.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El Fideicomiso invierte sus recursos de efectivo ya sea en reportos gubernamentales o en sociedades de inversión en instrumentos de deuda especializadas en valores emitidos por el gobierno federal, las cuales en todos los casos cuentan con calificación AAA otorgada por alguna sociedad calificadora de valores. Lo anterior obedece tanto al régimen de inversión establecido para las FIBRAS por la LISR como a una política muy conservadora en el manejo de las disponibilidades de efectivo. Por ello, se considera que el riesgo de crédito de esta partida es mínimo.

Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los arrendatarios, que incluye un gran número de saldos pequeños.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método simplificado basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas hasta su castigo. Las tasas de deterioro se calculan por separado para las exposiciones en distintos segmentos (centros comerciales) con base en características comunes de crédito.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Distribución de dividendos

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 10 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	2026 - Alto	Cumple
Distribución por CBFI	0.65	0.80	Por encima del rango
Distribución 3T 2026 anualizada	0.8475	0.8475	Por encima del rango

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%

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables materiales que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso.

Bases de consolidación-

Combinación de negocios bajo control común

El Fideicomiso contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos se ajusta a la definición de negocio y el control se transfiere al Fideicomiso. Para determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio el Fideicomiso evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de producir ingresos.

La contraprestación transferida en la adquisición se valora generalmente por su valor razonable, al igual que los activos netos identificables adquiridos, los activos netos identificables adquiridos. El crédito mercantil que pueda surgir se somete anualmente a una prueba de deterioro del valor. Cualquier ganancia derivada de una compra en precio de ganga se reconoce inmediatamente en resultados. Los costos de transacción se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren, excepto si están relacionados con la emisión de títulos de deuda o de capital. La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones preexistentes. Dichos importes se reconocen generalmente en resultados.

Cualquier contraprestación contingente se valora a su valor razonable en la fecha de adquisición. Si una obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple la definición de instrumento financiero se clasifica como patrimonio neto, no se vuelve a valorar y la liquidación se contabiliza dentro del patrimonio neto. En caso contrario, las demás contrapartidas contingentes se vuelven a valorar a su valor razonable en cada fecha de presentación de información y los cambios posteriores en el valor razonable de las contrapartidas contingentes se contabilizan en el patrimonio neto. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

(i) **Subsidiarias-**

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias del Fideicomiso se muestran a continuación:

Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854	**Tenencia accionaria**	**Actividad principal**
Fibra Shop Administración, S. C.	100%	Administración de inmuebles y servicios administrativos
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura Tlalnepantla)	100%	Operación, administración y comercialización del centro comercial Sentura

Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla)	93%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 (Sentura Zamora)	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable de Administración con ingresos pasivos Número BA13924 (Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso)	76.09% (*)	Operación, administración y comercialización de centro comercial

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de $747,500, la forma de pago se realizó en efectivo y con CBFI´s (69,615,385 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $42,500 miles de pesos, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses $15,000 y al cierre de 2025 se liquidarán los $27,500 restantes. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso ya consolidaba las cifras del Fideicomiso Irrevocable Número 2721.

El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un monto total de $500,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFI´s (58,461,539 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $15,000, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso.

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

(*) El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón las aportaciones de los inmuebles se muestran al 30 de septiembre de 2026 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Subsidiarias de Fibra Shop Administración, S. C.	**Tenencia accionaria**	**Actividad principal**
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Shop Administración poseía el 90% del capital social de Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S.C., la principal actividad de la Compañía era la prestación de servicios administrativos y de personal a sus partes relacionadas.

El 31 de marzo de 2023 se anunció la venta del inmueble Kukulcán Plaza por un monto de $850 millones de pesos. La transacción de la venta se pactó en dos partes y el 5 de septiembre de 2024 concluyó el proceso de venta.

(ii) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones significativas realizadas entre las compañías subsidiarias y el Fideicomiso han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(iii) **Inversiones en asociadas-**

La participación en asociadas se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

(iv) **Participación no controladora-**

La participación no controlada se mide inicialmente por su participación proporcional en los activos netos identificables de la adquirida en la fecha de adquisición. Los cambios en la participación del grupo de una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(a) **Beneficios a empleados**

(i) ***Beneficios a los empleados a corto plazo-***

Las obligaciones del Fideicomiso por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se reciben los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) ***Beneficios definidos-***

Las obligaciones del Fideicomiso respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado independiente, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) ***Beneficios por terminación-***

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(b) **Ingresos y costos financieros-**

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de intereses efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integral.

(d) **Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar y otras cuentas por cobrar-**

Incluye principalmente los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) declarados y que se originaron primordialmente por la adquisición de propiedades de inversión.

(e) **Pagos anticipados-**

Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales y gastos pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia.

(f) **Impuestos a la utilidad-**

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocerían en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

No obstante, lo descrito en el párrafo anterior, en relación con las entidades subsidiarias del Fideicomiso, las cuales sí son contribuyentes del ISR, se reconoce la provisión correspondiente al resultado fiscal de cada una de ellas.

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido de las compañías subsidiarias. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en patrimonio, en el rubro de otros resultados integrales.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las compañías subsidiarias del Fideicomiso en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente y representa la sumatoria del impuesto por cada compañía subsidiaria del Fideicomiso de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías subsidiarias y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

***(g)* Terreno, mobiliario y equipo-**

El terreno, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas para el mobiliario y equipo.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración del Fideicomiso.

Las tasas anuales de depreciación de los principales activos del Fideicomiso se mencionan a continuación:

	Tasa anual de depreciación
Mobiliario y equipo	10% y 20%
Equipo de cómputo	30%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

***(h)* Propiedades de inversión-**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida subsecuentemente a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas por lo menos una vez al año para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad de inversión. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición integral y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultado integral en el período en que la propiedad se da de baja.

(i) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

— las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

— cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

— cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

— la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos del Fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

— hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

— términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

— características de pago anticipado y prórroga; y

— términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI (valor razonable con cambios en otro resultado integral)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El costo por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iii. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iv. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujos de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable.

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

El importe acumulado se mantiene en otros resultados integrales y se reclasifica al estado de resultados en el mismo período en que los flujos de efectivo previstos cubiertos afectan el resultado o la partida cubierta afecta el resultado.

El Fideicomiso revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad para ser definidos como instrumentos derivados; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable.

Si el derivado implícito no puede ser designado como de cobertura, se clasifica con fines de negociación, la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no tiene derivados implícitos.

(j) **Deterioro-**

i. Activos financieros no derivados-

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

— los activos financieros medidos al costo amortizado;
— las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
— activos del contrato.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 180 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

— no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
— el activo financiero tiene una mora de 180 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas:

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias.

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio:

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 180 días;
— la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;
— se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
— la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera:

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de más de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros (principalmente propiedades de inversión medidos a Fair Value) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

***(k)* Provisiones-**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios profesionales recibidos.

***(l)* Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)**

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.

***(m)* Depósitos en garantía de arrendatarios-**

El Fideicomiso adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero de largo plazo y se reconocen inicialmente al costo.

***(n)* Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Para clasificar cada arrendamiento, el fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; sino es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

***(o)* Reconocimiento de ingresos-**

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se otorga el derecho de uso del bien.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento), excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan.

El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos por servicios de mantenimiento y estacionamiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.

La tabla que se muestra en la hoja siguiente provee información sobre la naturaleza y la oportunidad de satisfacción de las obligaciones a cumplir en contratos de clientes, incluyendo los términos significativos de pago y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
Ingresos por mantenimiento	Representa los ingresos por mantenimiento. La obligación de desempeño se satisface en punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten cuando se presta el servicio y son pagaderas usualmente con transferencias al momento que el arrendatario recibe el servicio.	Los ingresos relacionados con el mantenimiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.
Ingresos por estacionamiento	Representa el ingreso por prestación de servicio de estacionamiento. La obligación de desempeño se satisface en un punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten los primeros días del mes y son pagaderas usualmente con transferencias.	Los ingresos relacionados con el estacionamiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.

***(p)* Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación.

Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

***(q)* Información por segmentos-**

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Fideicomiso (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable.

Las propiedades comerciales en las cuales 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.

***(r)* Utilidad por CBFI-**

La utilidad neta por CBFI básica y diluida se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBFI's con derechos económicos.

(s) Ingresos por línea de recta

Corresponde al periodo de gracia que otorga el Fideicomiso a sus arrendatarios para la adecuación de los inmuebles arrendados el cual es de 30 a 90 días. Se amortiza en línea recta con base al periodo del contrato de arrendamiento y es presentada en los estados de resultados integrales en el rubro de ingresos por arrendamiento.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables materiales que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso.

Bases de consolidación-

Combinación de negocios bajo control común

El Fideicomiso contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos se ajusta a la definición de negocio y el control se transfiere al Fideicomiso. Para determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio el Fideicomiso evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de producir ingresos.

La contraprestación transferida en la adquisición se valora generalmente por su valor razonable, al igual que los activos netos identificables adquiridos, los activos netos identificables adquiridos. El crédito mercantil que pueda surgir se somete anualmente a una prueba de deterioro del valor. Cualquier ganancia derivada de una compra en precio de ganga se reconoce inmediatamente en resultados. Los costos de transacción se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren, excepto si están relacionados con la emisión de títulos de deuda o de capital. La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones preexistentes. Dichos importes se reconocen generalmente en resultados.

Cualquier contraprestación contingente se valora a su valor razonable en la fecha de adquisición. Si una obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple la definición de instrumento financiero se clasifica como patrimonio neto, no se vuelve a valorar y la liquidación se contabiliza dentro del patrimonio neto. En caso contrario, las demás contrapartidas contingentes se vuelven a valorar a su valor razonable en cada fecha de presentación de información y los cambios posteriores en el valor razonable de las contrapartidas contingentes se contabilizan en el patrimonio neto. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

(i) **Subsidiarias-**

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias del Fideicomiso se muestran a continuación:

Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854	**Tenencia accionaria**	**Actividad principal**
Fibra Shop Administración, S. C.	100%	Administración de inmuebles y servicios administrativos
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial

Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura Tlalnepantla)	100%	Operación, administración y comercialización del centro comercial Sentura
Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla)	93%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 (Sentura Zamora)	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable de Administración con ingresos pasivos Número BA13924 (Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso)	76.09% (*)	Operación, administración y comercialización de centro comercial

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de $747,500, la forma de pago se realizó en efectivo y con CBFI´s (69,615,385 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $42,500 miles de pesos, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses $15,000 y al cierre de 2025 se liquidarán los $27,500 restantes. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso ya consolidaba las cifras del Fideicomiso Irrevocable Número 2721.

El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un monto total de $500,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFI´s (58,461,539 CBFI´s a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de $15,000, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslativo de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso.

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

(*) El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón las aportaciones de los inmuebles se muestran al 30 de septiembre de 2026 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Subsidiarias de Fibra Shop Administración, S. C.	**Tenencia accionaria**	**Actividad principal**
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Shop Administración poseía el 90% del capital social de Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S.C., la principal actividad de la Compañía era la prestación de servicios administrativos y de personal a sus partes relacionadas.

El 31 de marzo de 2023 se anunció la venta del inmueble Kukulcán Plaza por un monto de $850 millones de pesos. La transacción de la venta se pactó en dos partes y el 5 de septiembre de 2024 concluyó el proceso de venta.

(ii) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones significativas realizadas entre las compañías subsidiarias y el Fideicomiso han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(iii) Inversiones en asociadas-

La participación en asociadas se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

(iv) Participación no controladora-

La participación no controlada se mide inicialmente por su participación proporcional en los activos netos identificables de la adquirida en la fecha de adquisición. Los cambios en la participación del grupo de una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(a) Beneficios a empleados

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones del Fideicomiso por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se reciben los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) Beneficios definidos-

Las obligaciones del Fideicomiso respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado independiente, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(b) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de intereses efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integral.

***(d)* Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar y otras cuentas por cobrar-**

Incluye principalmente los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) declarados y que se originaron primordialmente por la adquisición de propiedades de inversión.

***(e)* Pagos anticipados-**

Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales y gastos pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia.

***(f)* Impuestos a la utilidad-**

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocerían en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

No obstante, lo descrito en el párrafo anterior, en relación con las entidades subsidiarias del Fideicomiso, las cuales sí son contribuyentes del ISR, se reconoce la provisión correspondiente al resultado fiscal de cada una de ellas.

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido de las compañías subsidiarias. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en patrimonio, en el rubro de otros resultados integrales.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las compañías subsidiarias del Fideicomiso en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente y representa la sumatoria del impuesto por cada compañía subsidiaria del Fideicomiso de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías subsidiarias y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

***(g)* Terreno, mobiliario y equipo-**

El terreno, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas para el mobiliario y equipo.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración del Fideicomiso.

Las tasas anuales de depreciación de los principales activos del Fideicomiso se mencionan a continuación:

	Tasa anual de depreciación
Mobiliario y equipo	10% y 20%
Equipo de cómputo	30%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

***(h)* Propiedades de inversión-**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida subsecuentemente a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas por lo menos una vez al año para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad de inversión. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición integral y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultado integral en el período en que la propiedad se da de baja.

(i) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

— las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

— cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

— cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

— la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos del Fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

— hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

— términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

— características de pago anticipado y prórroga; y

— términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI (valor razonable con cambios en otro resultado integral)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El costo por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iii. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iv. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujos de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable.

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

El importe acumulado se mantiene en otros resultados integrales y se reclasifica al estado de resultados en el mismo período en que los flujos de efectivo previstos cubiertos afectan el resultado o la partida cubierta afecta el resultado.

El Fideicomiso revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad para ser definidos como instrumentos derivados; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable.

Si el derivado implícito no puede ser designado como de cobertura, se clasifica con fines de negociación, la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no tiene derivados implícitos.

(j) **Deterioro-**

i. Activos financieros no derivados-

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

— los activos financieros medidos al costo amortizado;
— las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
— activos del contrato.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 180 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

— no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
— el activo financiero tiene una mora de 180 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas:

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias.

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio:

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 180 días;
— la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;
— se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
— la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera:

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de más de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros (principalmente propiedades de inversión medidos a Fair Value) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

***(k)* Provisiones-**

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios profesionales recibidos.

***(l)* Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)**

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.

***(m)* Depósitos en garantía de arrendatarios-**

El Fideicomiso adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero de largo plazo y se reconocen inicialmente al costo.

***(n)* Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Para clasificar cada arrendamiento, el fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; sino es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

***(o)* Reconocimiento de ingresos-**

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se otorga el derecho de uso del bien.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento), excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan.

El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos por servicios de mantenimiento y estacionamiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.

La tabla que se muestra en la hoja siguiente provee información sobre la naturaleza y la oportunidad de satisfacción de las obligaciones a cumplir en contratos de clientes, incluyendo los términos significativos de pago y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
Ingresos por mantenimiento	Representa los ingresos por mantenimiento. La obligación de desempeño se satisface en punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten cuando se presta el servicio y son pagaderas usualmente con transferencias al momento que el arrendatario recibe el servicio.	Los ingresos relacionados con el mantenimiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.
Ingresos por estacionamiento	Representa el ingreso por prestación de servicio de estacionamiento. La obligación de desempeño se satisface en un punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten los primeros días del mes y son pagaderas usualmente con transferencias.	Los ingresos relacionados con el estacionamiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.

***(p)* Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación.

Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

***(q)* Información por segmentos-**

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Fideicomiso (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable.

Las propiedades comerciales en las cuales 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.

***(r)* Utilidad por CBFI-**

La utilidad neta por CBFI básica y diluida se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBFI's con derechos económicos.

(s) Ingresos por línea de recta

Corresponde al periodo de gracia que otorga el Fideicomiso a sus arrendatarios para la adecuación de los inmuebles arrendados el cual es de 30 a 90 días. Se amortiza en línea recta con base al periodo del contrato de arrendamiento y es presentada en los estados de resultados integrales en el rubro de ingresos por arrendamiento.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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.

(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.

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. 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.

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.

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	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.*

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

6. Pasivos Acumulados

	Sep 2026	Dic 2025
Intereses devengados pendientes de pago	93,103	89,211
Otros pasivos acumulados	139,689	154,717
Total 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

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**

9. Utilidad por CBFI

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

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.

15. Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2025.

Nuevos requerimientos actuales: Los cambios recientes a las normas de Contabilidad que deben aplicarse para los periodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2025:

Fecha de Vigencia: *1o. de enero de 2025*

Nuevas normas o modificaciones:

Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21

Al 31 de diciembre de 2025, los nuevos requerimientos actuales no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025, sin embargo, Fibra Storage no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Fecha de Vigencia: 1o. de enero de 2026

Nuevas normas o modificaciones:

- *Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la IFRS 16*
- *Clasificación y Medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7*

Fecha de Vigencia: 1o. de enero de 2027

Nuevas normas o modificaciones:

IFRS 18 Presentación y revelación en los estados financieros

Adicionalmente, la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de las NIIF 18.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos Relevantes
Solidez Crediticia

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	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		

1.2 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.

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.

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:

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.

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.

Distribución de dividendos

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 10 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%

	3T 2026	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	Variación 3T 26 VS 3T 25
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	2026 - Alto	Cumple
Distribución por CBFI	0.65	0.80	Por encima del rango
Distribución 3T 2026 anualizada	0.8475	0.8475	Por encima del rango

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%

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□e, 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).
- 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.
- 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.
- 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

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Nafin	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2023-07-14	2027-07-14	TIIE + 235 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	352,000,000	352,000,000	0	352,000,000	0	0	0	0	0	0
Scotiabank	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-07-31	2028-07-31	TIIE + 225 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	220,000,000	220,000,000	0	0	0	220,000,000	0	0	0	0
Scotiabank	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-07-31	2028-07-31	TIIE + 225 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	60,000,000	60,000,000	0	0	0	60,000,000	0	0	0	0
Banbajio	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2023-10-24	2031-10-24	TIIE + 250 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	666,000,000	666,000,000	40,500,000	46,000,000	50,500,000	181,750,000	347,250,000	0	0	0
Banbajio II	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2024-06-26	2027-10-26	TIIE + 200 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	83,333,000	83,333,000	33,333,000	33,333,000	16,667,000	0	0	281,000	0	0
Banca Mifel, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-08-27	2035-08-27	TIIE + 240 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	99,375,000	99,375,000	750,000	833,000	1,250,000	4,917,000	91,625,000	0	0	0
Bancoppel	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	SI	NINGUNA	2026-02-13	2029-02-13	TIIE+220 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	450,000,000	450,000,000	0	0	0	450,000,000	0	3,154,000	0	0
BBVA México, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	1,414,800,000	1,414,800,000	32,400,000	115,200,000	115,200,000	432,000,000	720,000,000	0	0	0
Banco Multiva, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	707,400,000	707,400,000	16,200,000	57,600,000	57,600,000	216,000,000	360,000,000	0	0	0
Bancomext, S.N.C.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	334,050,000	334,050,000	7,650,000	27,200,000	27,200,000	102,000,000	170,000,000	0	0	0
BanCoppel, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	334,050,000	334,050,000	7,650,000	27,200,000	27,200,000	102,000,000	170,000,000	0	0	0
Banco Ve por Más, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	668,100,000	668,100,000	15,300,000	54,400,000	54,400,000	204,000,000	340,000,000	0	0	0
Banca Mifel, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	334,050,000	334,050,000	7,650,000	27,200,000	27,200,000	102,000,000	170,000,000	0	0	0
NAFIN, S.N.C.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	334,050,000	334,050,000	7,650,000	27,200,000	27,200,000	102,000,000	170,000,000	0	0	0
Banco Santander México, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	334,050,000	334,050,000	7,650,000	27,200,000	27,200,000	102,000,000	170,000,000	0	0	0
ICBC México, S.A	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	225,975,000	225,975,000	5,175,000	18,400,000	18,400,000	69,000,000	115,000,000	0	0	0
Banco Monex, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO BANCARIO	MXN	NO	NINGUNA	2025-06-10	2030-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	225,975,000	225,975,000	5,175,000	18,400,000	18,400,000	69,000,000	115,000,000	0	0	0

BBVA México, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	97,750,000	97,750,000	0	0	0	97,750,000	0	0	0	0
Banco Multiva, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	48,875,000	48,875,000	0	0	0	48,875,000	0	0	0	0
Bancomext, S.N.C.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	23,375,000	23,375,000	0	0	0	23,375,000	0	0	0	0
BanCoppel, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	23,375,000	23,375,000	0	0	0	23,375,000	0	0	0	0
Banco Ve por Más, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	46,750,000	46,750,000	0	0	0	46,750,000	0	0	0	0
Banca Mifel, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	23,375,000	23,375,000	0	0	0	23,375,000	0	0	0	0
NAFIN, S.N.C.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	23,375,000	23,375,000	0	0	0	23,375,000	0	0	0	0
Banco Santander México, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	23,375,000	23,375,000	0	0	0	23,375,000	0	0	0	0
ICBC México, S.A	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	14,875,000	14,875,000	0	0	0	14,875,000	0	0	0	0
Banco Monex, S.A.	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	CREDITO BANCARIO REVOLVENTE	MXN	SI	NINGUNA	2025-06-10	2028-06-10	TIIEF+ 249 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	14,875,000	14,875,000	0	0	0	14,875,000	0	0	0	0
BBVA México, S.A.	CREDITO BANCARIO	CREDITO SINDICADO	MXN	NO	NINGUNA	2024-11-20	2029-11-20	TIIE + 220 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	937,235,000	937,235,000	13,191,000	16,788,000	19,762,000	80,437,000	807,057,000	0	0	0
Banca Mifel	CREDITO BANCARIO	CREDITO SINDICADO	MXN	NO	NINGUNA	2024-11-20	2029-11-20	TIIE + 220 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	548,744,000	548,744,000	7,723,000	9,829,000	11,570,000	47,095,000	472,527,000	0	0	0
Bancoppel	CREDITO BANCARIO	CREDITO SINDICADO	MXN	NO	NINGUNA	2024-11-20	2029-11-20	TIIE + 220 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	194,245,000	194,245,000	2,734,000	3,479,000	4,096,000	16,671,000	167,265,000	0	0	0
Banco Monex	CREDITO BANCARIO	CREDITO SINDICADO	MXN	NO	NINGUNA	2024-11-20	2029-11-20	TIIE + 220 PUNTOS	9	HIPOTECARIA	194,245,000	194,245,000	2,734,000	3,479,000	4,096,000	16,671,000	167,265,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											9,057,677,000	9,057,677,000	213,465,000	865,741,000	507,941,000	2,917,541,000	4,552,989,000	3,435,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
MX91FS000022	Mexico	AMORTIZACION AL VENCIMIENTO	MXN	NO	NINGUNA	2017-07-25	2027-07-13	M BONO A 10 AÑOS	9.13	QUIROGRAFARIA	1,600,000,000	1,600,000,000	0	1,600,000,000	0	0	0	33,833,000	0.049	0
MX91FS000055	Mexico	AMORTIZACION AL VENCIMIENTO	MXN	NO	NINGUNA	2025-05-20	2031-11-11	UDIBONO 2031+2.5	7.61	QUIROGRAFARIA	2,007,371,000	2,007,371,000	0	0	0	0	2,007,371,000	55,835,000	0.061	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											3,607,371,000	3,607,371,000	0	1,600,000,000	0	0	2,007,371,000	89,668,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											12,665,048,000	12,665,048,000	213,465,000	2,465,741,000	507,941,000	2,917,541,000	6,560,360,000	93,103,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.39

Total de financiamientos:	9,057,677,000
Total de deuda bursátil:	3,607,371,000

Total de intereses devengados no pagados

93,103,000

Activos:	32,847,561,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	32,847,561,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1

Activos líquidos:	543,894,000
IVA por recuperar:	700,000
Utilidad operativa estimada:	1,957,228,000
Líneas de crédito revolventes:	1,260,000,000

Amortización estimadas intereses:	1,083,619,000
Amortización programadas capital:	2,679,206,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0