

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
El Fideicomiso 6206 no requiere de avales o garantías	

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,
especificar la Razón o Denominación Social:

Mencionar dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Montes Urales 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México,
México, C.P. 11000

Fibra Shop
Portafolios Inmobiliarios

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 16, Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos,
Ciudad de México, C.P 05348, Ciudad de México.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de cotización:

FSHOP

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	677,498,809
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	14,701,945

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV").

Número de fideicomiso:

F6206

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple), identificado bajo el número 6206 (anteriormente F/00854), constituido el 21 de junio de 2013 mediante Escritura Pública número 39,222, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes. Significa los Fideicomitentes Adherentes Originales por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualquier otro tercero que realice una Aportación Futura de Bienes Inmuebles.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Fibra Shop Administración, S.C.

Asesor del fideicomiso:

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Los Tenedores de los CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes, cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta por 19 propiedades en operación, situadas en once estados de la república. El área rentable de las propiedades en operación de FibraShop, Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo asciende a 698,322 metros cuadrados (adquiridos y pagados), y al 31 de diciembre de 2025 reportó una tasa de ocupación de 94.36%. El área rentable administrada por FibraShop, es decir

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tomando en cuenta a los locatarios dueños de su local y considerando las expansiones en proceso y las coinversiones, es de 813,194 metros cuadrados.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el 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 los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El Comité Técnico de Fibra Shop ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Rendimientos en forma trimestral y cuenta con la facultad de modificar dicha política.

Fuente de las distribuciones:

Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Nivel de endeudamiento	38.93

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.43

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal e intereses.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depositorio:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1 de enero de 2014.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes"

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025

Periodo que se presenta:

Del 01-01-2025 al 31-12-2025

índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	26
Factores de riesgo:.....	81
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	118
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	120
Destino de los fondos, en su caso:	120
Documentos de carácter público:.....	121
[421000-NBIS3] El fideicomiso	123
Historia y desarrollo del fideicomiso:	123
Descripción del negocio:	130
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	131
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	132
Principales clientes:.....	133
Legislación aplicable y régimen fiscal:	136
Recursos humanos:	140
Desempeño ambiental:.....	144
Información de mercado:.....	151
Estructura de administración:	156
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	157
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	158
Distribuciones:.....	158

Evolución de los activos del fideicomiso:	178
Desempeño de los activos del fideicomiso:	180
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	181
Contratos y acuerdos relevantes:	184
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	238
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	239
Audidores externos del fideicomiso:	241
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:	241
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	242
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	248
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	248
Actividad Principal:	248
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	250
Estructura corporativa:	251
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:	251
Administradores y tenedores de los certificados:	251
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	270
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	270
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	273
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	277
Resultados de la operación del fideicomiso:	279
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	281
Control Interno del fideicomiso:	285
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	286

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna 287

 Información financiera seleccionada de la administración interna:.....287

 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna: 290

 Resultados de la operación de la administración interna: 291

 Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 292

[431000-NBIS3] Personas responsables 294

[432000-NBIS3] Anexos 301

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente reporte y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa Fibra Shop Administración, S.C., cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C, cuyo objeto social sea la prestación de los Servicios de Asesoría y Planeación. En marzo 2018 la FIBRA adquirió el 40% de participación en esta entidad y no tiene influencia significativa.
Asesor Contable y Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de

contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

Auditor Externo

Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor externo deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Asesor, del Fideicomitente, de los miembros del Grupo de Control y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles

Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados y cualesquier otros Inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Bienes Inmuebles Aportados

Significa los Inmuebles aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo “A” del Fideicomiso.

BMV

Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Cartera de Aportación y/o Cartera Inicial

Significa los Bienes Inmuebles Aportados con motivo de la primera Emisión.

CAP

Significa tasa de capitalización (CAP Rate por sus siglas en inglés), es una tasa que ayuda a evaluar las inversiones en bienes raíces y se determina dividiendo el ingreso neto operativo (NOI) entre el precio de venta del inmueble.

Central de Arquitectura

Significa conjuntamente los señores José Antonio Sánchez Ruíz y Moisés Ison Zaga.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs

Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser

inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.

Circular Única de Emisoras

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.

CNBV

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Comité de Auditoría

Significa el Comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptara sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.04 del Fideicomiso.

Comité de Nominaciones

Significa el Comité inicialmente está integrado por tres Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de dos miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por cinco miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros Independientes del Comité Técnico. Los Miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. Tendrá las atribuciones que se le atribuye a dicho término de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.06 del Fideicomiso.

Comité de Prácticas

Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptara sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.05 del Fideicomiso.

Comité Técnico

Significa el Comité integrado hasta por veintiún miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, de los cuales no menos de treinta y cinco por ciento deberán ser

	Miembros Independientes, mismos que deberán ser designados de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.01(a), del Fideicomiso.
Contrato de Administración y Representación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración y Representación.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Bienes Inmuebles, así como los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los Arrendatarios y los propietarios originales de los Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría y Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, según el mismo sea modificado, previa autorización y aprobación por la mayoría simple de la Asamblea de Tenedores, a efecto de que el Asesor proporcione los Servicios de Asesoría y Planeación.
Distribución	Significa los recursos derivados de las inversiones en bienes inmuebles que han sido y serán entregados a los Tenedores cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el contrato de colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea

modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos, para futuras Emisiones.

Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
EBITDA ajustada	Significa, con respecto a nosotros la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones, amortizaciones y el efecto de cualquier cargo no monetario derivado de la aplicación de principios contables, así como gastos no recurrentes.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR (antes 223 y 224 de la LISR).
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en	Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes

Segundo Lugar	Inmuebles Aportados, siempre y cuando mantengan la titularidad de los CBFIs que reciban por la aportación de dichos Bienes Inmuebles Aportados.
Fideicomiso, el Emisor, FSHOP, FibraShop o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C, como fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (anteriormente Fideicomiso Irrevocable Número F/00854), de fecha 21 de junio de 2013, conjuntamente con todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura	Significan conjuntamente los siguientes fideicomisos controlados por Central de Arquitectura: (i) Fideicomiso No. 922/2008; (ii) Fideicomiso No. 1180/2010; y (iii) Fideicomiso No. 424/2003, constituidos en Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y en cuyos patrimonios se encuentran fideicomitidos los centros comerciales Urban Center Jurica y Urban Center Xalapa, Urban Center Juriquilla y Urban Center Condesa Durango, respectivamente.
Fideicomiso Central de Arquitectura	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 1721/2013, según el mismo sea modificado, celebrado entre varias personas físicas que son fideicomitentes y fideicomisarias de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura y Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario. El Fideicomiso Central de Arquitectura es uno de los fideicomitentes del Fideicomiso de Control en virtud de que su patrimonio fue inicialmente conformado por una parte de los CBFIs entregados a los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura como contraprestación por la aportación de cuatro de los Inmuebles que conforman la Cartera Inicial.

Fideicomiso de Control	Significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, como fiduciario e identificado bajo el número F/738, de fecha 26 de octubre de 2012, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes y/o sus beneficiarios aportarán la titularidad de parte de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aporten efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa.
Fideicomitente	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
Grupo Cayón	Significa Salvador Cayón Ceballos, Melchor Alfonso Cayón Villanueva, Cristina Rocha Cito, Santiago Rocha Cito, Julián Rocha Cito, Mauricio Martín Campos, Luis Fernando Briones Guzmán, así como las Sociedades Grupo Cayón.
Grupo Central de Arquitectura	Significa José Antonio Sánchez Ruiz, Moisés Ison Zaga, y cualquiera de las sociedades controladas por dichas personas.

Grupo de Control	Significa las Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control mediante la celebración del convenio de adhesión respectivo y las aportaciones que realicen, (a) en efectivo, a efecto de que el fiduciario de dicho Fideicomiso de Control adquiera CBFIs o, (b) de CBFIs que hubieren adquirido de forma directa en la Oferta primaria, por parte de los Fideicomitentes Adherentes o de cualquier otra forma de tiempo en tiempo.
Grupo Aportante Frel	Significa Rafael Marcos Dayan, así como Ramón Marcos Sethon, y Linda, Rebeca, Elvira y Francis, éstos últimos de apellidos Marcos Dayan.
Grupo Frel	Significa Rafael Marcos Dayan y Ramón Marcos Sethon, y cualquiera de las sociedades controladas por dichas personas.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Indicadores de desempeño	El informe podrá incluir indicadores de desempeño que son otras métricas de información financiera que no están definidas por NIIF y que no necesariamente reconciliadas con la información financiera dictaminada, porque no se revela en ese nivel de detalle en los estados financieros consolidados: EBITDA, NOI, Margen NOI, Margen EBITDA, utilidad por CBFIs ajustada, Margen ajustado neto y Dividendo neto por CBFIs.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que

resultan indispensables para su funcionamiento.

INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
Intermediarios Colocadores	Significa conjuntamente los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
Intermediarios Colocadores en México	Significa conjuntamente Actinver Casa de Bolsa, Merrill Lynch y Casa de Bolsa Banorte IXE o los designados por instrucciones del Comité Técnico.
Intermediarios Internacionales	Significa Banco BTG Pactual S.A. Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Incorporated y Actinver Securities, Inc., o los designados de tiempo en tiempo.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
Inversionistas Patrimoniales	Significa cualesquiera Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control y asuman el compromiso de aportar recursos en efectivo al mismo para que éste adquiera CBFIs en la Oferta Pública o en el mercado secundario y aporte dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Significa la persona designada por el Comité Técnico para efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El liquidador deberá contar con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México y le serán otorgadas las facultades y obligaciones atribuidas al Asesor y al Administrador, de conformidad con la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso, sección 24.3
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Grupo de Control, el Fiduciario, el Asesor y el Administrador. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas, 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 cualquier Persona integrante del Grupo de Control o en alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas; (iii) los 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 cualquier integrante del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas a cualquier Persona integrante del Grupo de Control o a las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (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 cualquier integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los 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) las 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 cualquier integrante 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 (veinticuatro) de la LMV); y (vii) los 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 (v) anteriores.

NIIF/IFRS

Las Normas de Contabilidad NIIF (“IFRS” por sus siglas en inglés) son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad, que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en sus estados financieros.

NOI	Significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará como ingresos por arrendamientos y otros ingresos operativos menos gastos operativos, seguro, predial. El cálculo del NOI puede ser diferente de los cálculos utilizados por otras entidades y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.
NOI Proforma	Significa el exceso de ingresos operativos sobre ciertos gastos operativos proforma más honorarios de operación y otros gastos operativos proforma.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa el constituido por la Aportación Inicial, los bienes inmuebles aportados, los recursos derivados de los derechos de arrendamiento, los recursos derivados de la emisión, las cantidades derivadas de los cobros de las rentas, los bienes inmuebles y los derechos de arrendamiento que se adquieran con los recursos derivados de la emisión o cualquier otro recurso lícito, de conformidad con la Cláusula Quinta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR (Artículo 187, fracción IV de la LISR vigente actualmente).
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.

Precio de Colocación	Significa \$17.50 M.N. (Diecisiete pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFI.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación inicial del 24 de julio de 2013, conjuntamente con todos sus anexos.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes, mismos que se deberán invertir, entre otros, en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
REIA	Significa el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación de Materia Ambiental.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.

Servicios de Administración y Representación	Significa los servicios de administración y representación que presta el Administrador al Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y Representación.
Servicios de Asesoría y Planeación	Significa los servicios de asesoría y planeación que presta el Asesor al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Sociedades Grupo Cayón	Significa Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V., Grupo Caceba, S.A. de C.V., MM Inmuebles, S.A. de C.V. y FBG Inmuebles, S.A. de C.V.
STIV-2	Sistema de Transferencia de Información sobre Valores, es un que permite a los Emisores de valores y a otros participantes del mercado, la presentación de solicitudes de inscripción, actualización, cancelación y toma de nota en el Registro Nacional de Valores.
Tienda Ancla	Son unidades comerciales que cumplen con uno o más de los siguientes criterios: (i) poseen la mayor superficie de ventas dentro del centro comercial; (ii) cuentan con un alto reconocimiento de marca a nivel nacional o internacional; y (iii) tienen una capacidad probada para atraer y mantener una alta afluencia de visitantes, sirviendo como eje central para la dinámica comercial de la plaza.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta la Emisión de CBFIs con clave de cotización FSHOP13.
Transacciones de Formación Utilidad Fiscal	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera Inicial. Significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Reporte Anual, respecto a nosotros, a los estados financieros consolidados que aparecen en el presente Reporte Anual y a la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en el presente Reporte Anual a “Fideicomiso 6206”, “FSHOP”, “FibraShop” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Reporte Anual al “Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Número 6206.

FibraShop

Somos la primera Fibra en México especializada en inmuebles comerciales creada principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar 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 y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán principalmente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales preferentemente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios, servicios y entretenimiento amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico denominado como C+ y superiores⁽¹⁾.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 24 de julio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 4,753,321.03 miles de pesos, excluyendo la opción de sobreasignación la cual no fue ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 8 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad.

Esperamos continuar nuestra 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.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el líder operador y el propietario más rentable de centros comerciales en México, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada. Buscamos revolucionar el mercado de centros comerciales creando un vehículo flexible multiplataforma que responda a las necesidades de los consumidores y de los Arrendatarios de México.

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 31 de diciembre de 2025 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 CBFÍ'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 CBFÍ's. Se pagaron 58,461,539 CBFÍ'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 CBFÍ's. Se pagaron 71,538,462 CBFÍ'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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y PAGADOS)

Nuestra cartera está diversificada en términos de ubicación geográfica y formato de centro comercial; asimismo dichos centros comerciales se ven beneficiados por la calidad de sus Arrendatarios (marcas altamente reconocidas) y la escasa concentración de Arrendatarios.

En los siguientes cuadros se muestran el Área Bruta Rentable (ABR) por plaza, así como el ABR propiedad de FibraShop y el ABR propiedad de locatarios, así como el Porcentaje de ocupación.

PROPIEDADES	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Ocupación*	Ingresos Operación miles de pesos (**)
1.Plaza Cibeles	79,907		79,907	100%	291,482
2.La Luciérnaga	19,713	9,000	28,713	100%	61,095
3.Puerto Paraíso y Vía Paraíso (1)	48,304	4,902	53,206	87%	236,052
4.UC Jurica	11,816	2,700	14,516	88%	27,425
5.UC Juriquilla	9,644		9,644	96%	30,945
6.Puerta Texcoco	63,066		63,066	96%	150,421
7.UC Nima Shops	3,940		3,940	100%	22,819
8.Los Atrios	51,240		51,240	99%	127,865
9.Galerías Tapachula	33,021		33,021	96%	100,334
10.Galerías Mall Sonora	60,489		60,489	99%	229,797
11.Las Misiones	37,781	18,607	56,388	95%	173,369
12.City Center Bosque Esmeralda	30,343		30,343	94%	79,044
13.Plaza Cedros	20,238		20,238	83%	15,141
14.Cruz del Sur	12,335	32,432	44,767	97%	60,406
15.Puerta La Victoria	59,420		59,420	100%	284,916
16.Sentura Tlalnepantla	30,929		30,929	79%	73,484
17.La Perla (2)	88,594	26,974	115,568	89%	528,767
18. Sentura Zamora	17,213	11,306	28,519	85%	43,822
19. San Juan del Río	20,329	8,951	29,280	97%	54,166
Total Portafolio y Coinversiones	698,322	114,872	813,194	94.36%	2,591,348

*Porcentaje de ocupación de ABR propiedad de FibraShop

**Corresponden a ingresos derivados de rentas, mantenimiento, estacionamiento del portafolio

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (1) Participación de FibraShop al 76.09%. El ABR Vía paraíso es de 15,248 m²
(2) Participación de FibraShop al 93%

INCREMENTO EN LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, la valuación de todos los inmuebles se muestra a continuación:

Plaza	Valor Avalúo 2025	Valor Avalúo 2024	Valor Avalúo 2023	2025 vs 2024 %	2024 vs 2023 %
Plaza Cibeles	3,475,000	3,150,000	2,840,000	10.32%	10.92%
La Luciérnaga	565,000	510,000	470,000	10.78%	8.51%
Puerto Paraíso y Vía Paraíso	2,700,000	2,714,500	2,000,000	-0.53%	35.73%
UC Jurica	330,000	310,000	264,000	6.45%	17.42%
UC Juriquilla	370,000	360,000	350,000	2.78%	2.86%
Puerta Texcoco	1,785,000	1,670,000	1,540,000	6.89%	8.44%
UC Nima Shops	248,000	245,000	230,000	1.22%	6.52%
Los Atrios	1,500,000	1,350,000	1,160,000	11.11%	16.38%
Galerías Tapachula	1,077,100	1,002,100	902,110	7.48%	11.08%
Galerías Mall Sonora	2,615,000	2,350,000	2,170,000	11.28%	8.29%
Las Misiones	2,070,000	1,900,000	1,700,000	8.95%	11.76%
City Center Bosque Esmeralda	770,000	690,000	655,000	11.59%	5.34%
Plaza Cedros	250,000	246,700	246,400	1.34%	0.12%
Cruz del Sur	615,000	570,000	535,000	7.89%	6.54%
Puerta La Victoria	3,100,000	2,865,000	2,480,000	8.20%	15.52%
Sentura Tlalnepantla	1,208,000	1,149,300	1,134,000	5.11%	1.35%
Portafolio estabilizado FSHOP	22,678,100	21,082,600	18,676,510	7.57%	12.88%
La Perla	6,550,000	6,300,000	6,200,000	3.97%	1.61%
Sentura Zamora	591,000	535,000		10.47%	
Galerías San Juan del Río	812,000	730,400		11.17%	
Total Portafolio FSHOP	30,631,100	28,648,000	24,876,510	6.92%	15.16%

Características físicas de los Bienes Inmuebles

La siguiente tabla refleja diversas características físicas de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera actual, incluyendo, metros cuadrados de terreno y construcción, así como los niveles (pisos) con los que cuentan los mismos. Para una descripción detallada de cada uno de los Bienes Inmuebles, favor de ver la información de cada uno de dichos Bienes Inmuebles que se incluye en la presente sección.

Nombre	Ubicación	Terreno (m²)	Construcción techada (m²)	Niveles	(Inicio Operaciones)
Plaza Cibeles	Irapuato	126,518	116,820	2 niveles de centro comercial y 4 niveles para estacionamiento	2002
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	97,842	31,964	1 nivel de centro comercial y 1 nivel para estacionamiento	2007
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	48,588	117,347(1)	2 niveles y un edificio de 3 niveles para estacionamiento	2002
Urban Center Jurica	Querétaro	7,196(2)	33,412	2 niveles de centro comercial y 1 sótano para estacionamiento	2010
Urban Center Juriquilla	Juriquilla	10,129	20,435	2 niveles de centro comercial y 1 sótano para estacionamiento	2013
Plaza Puerta Texcoco	Estado de México	142,359	75,879	1 nivel centro comercial y 1 nivel estacionamiento	2010
Urban Center Nima Shops	Jalisco	5,749	3,992	1 nivel de centro comercial	2010
Las Atrios	Morelos	140,261	58,205	2 niveles de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento	2008
Galerías Tapachula	Tapachula, Chis.	120,301	39,278	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento	2009
Galerías Mall Sonora	Hermosillo	145,619	69,031	1 nivel de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento	2010
Las Misiones	Chihuahua	172,770	85,547	2 niveles de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento	2004
City Center Bosque Esmeralda	Estado de México	36,102	54,411	3 niveles de centro comercial y 4 niveles de estacionamiento en sótano	2010
Plaza Cedros	Morelos	43,830	26,227	2 niveles de centro comercial y 1 sótano para estacionamiento	2014
Cruz del Sur	Puebla	24,075(3)	35,973	1 niveles de centro comercial y 2 nivel de estacionamiento	2004
Puerta La Victoria	Querétaro	41,255	179,092	3 niveles de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento en sótano	2017

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Perla	Jalisco	64,073	350,000	3 niveles de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento en sótano	2022
Sentura Tlalnepantla	Estado de México	17,282	32,067	3 niveles y 3 niveles de estacionamiento en sótano	2018
Sentura Zamora	Michoacán	122,410	106,251	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento	2016
Galerías San Juan del Río	Querétaro	90,675	23,992	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento	2013
Vía Paraíso	Cabo San Lucas	11,168	16,279	2 niveles de centro comercial	2022

(1) Se incluye toda la superficie adquirida y pagada.

(2) Únicamente se incluye área privativa (no incluye áreas comunes del estacionamiento de todo el condominio en el que está construido este centro comercial)

(3) Únicamente se incluye área privativa propiedad de FibraShop, no incluye áreas correspondientes a los condóminos en el que está construido el centro comercial.

Desempeño - Ocupación y Renta promedio por metro cuadrado

PROPIEDADES	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
1.Plaza Cibeles	100%	\$ 304	100%	\$298	99%	\$274
2.La Luciérnaga	100%	\$ 177	100%	\$157	96%	\$156
3.Puerto Paraíso	87%	\$ 370	87%	\$512	79%	\$504
4.UC Jurica	88%	\$ 157	89%	\$157	84%	\$156
5.UC Juriquilla	96%	\$ 267	99%	\$266	99%	\$277
6.Puerta Texcoco	96%	\$ 199	94%	\$199	92%	\$197
7.UC Nima Shops	100%	\$ 483	100%	\$428	100%	\$440
8.Los Atrios	99%	\$ 208	99%	\$203	99%	\$190
9.Galerías Tapachula	96%	\$ 253	98%	\$254	97%	\$232
10.Galerías Mall Sonora	99%	\$ 317	98%	\$300	98%	\$300
11.Las Misiones	95%	\$ 256	95%	\$269	100%	\$245
12.City Center Bosque Esmeralda	94%	\$ 217	83%	\$228	83%	\$228
13.Plaza Cedros	83%	\$ 62	84%	\$85	85%	\$98
14.Cruz del Sur	97%	\$ 112	97%	\$108	95%	\$101
15.Puerta La Victoria	100%	\$ 400	99%	\$379	99%	\$353

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

16.Sentura Tlalnepantla	79%	\$ 198	77%	\$236	77%	\$146
17.La Perla	89%	\$ 381	88%	\$398	88%	\$318
18. Sentura Zamora	85%	\$ 128	81%	\$150		
19. San Juan del Río	97%	\$ 154	91%	\$155		

Renta promedio por metro cuadrado se calcula dividiendo los ingresos promedio mensuales entre los metros cuadrados rentados al cierre del ejercicio.

Tipo de activos

A continuación, se incluye información relativa a cada uno de los Bienes Inmuebles que forman parte de nuestra cartera actual:

Centros Comerciales Fashion Mall

Plaza Cibeles, Irapuato, Guanajuato.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 226 Contratos de Arrendamiento y con 79,907 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard a Villas de Irapuato 1443, Colonia Ejido de Irapuato, en el Estado de Guanajuato, localizado en una zona habitacional, y hotelera, así como oficinas y comercio, cuenta con 5 Tiendas Ancla.

Plaza La Luciérnaga, San Miguel Allende, Guanajuato.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 89 Contratos de Arrendamiento y con 19,713 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 28,713 m², además de contar con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Colonia La Luciérnaga, San Miguel Allende, estado de Guanajuato, en la zona de mayor desarrollo de la ciudad de San Miguel Allende, cercana a la salida a Celaya. Plaza La Luciérnaga cuenta con 2 Tienda Ancla, (una dueña de su huella).

Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso, Cabo San Lucas, Baja California Sur.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 135 Contratos de Arrendamiento y con 33,056 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 37,958 m², además de contar con estacionamiento. Plaza Puerto Paraíso consta de tres niveles (el tercer nivel no es propiedad de la Fibra y será destinado a uso habitacional u hotelero); se encuentra ubicado en Cabo San Lucas y se localiza en el extremo sur del estado de Baja California Sur. La cabecera municipal es San José del Cabo, sin embargo, la ciudad más importante es Cabo San Lucas situada a 33 Km. de la cabecera municipal. Este municipio es uno de los destinos turísticos más importantes de México. Plaza Puerto Paraíso cuenta con una Tienda ancla (dueña de su huella).

El pasado 27 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de Vía Paraíso, cuya finalidad, dada su colindancia, es maximizar la comercialización, y rentabilidad de ambas propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, Vía Paraíso cuenta con 24 contratos y con 15,248 m² de superficie rentable, Vía Paraíso cuenta con 1 Tienda Ancla.

Las Misiones, Cd. Juárez, Chihuahua.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 170 Contratos de Arrendamiento y 37,781 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 56,388 m², además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard Teófilo Borunda 8681, Colonia Partido Iglesias, Ciudad Juárez, Chihuahua. Cuenta con 3 Tiendas Ancla (dueñas de su huella).

Galerías Mall Sonora, Hermosillo, Sonora.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 176 Contratos de Arrendamiento y con 60,489 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Blvd. Cultura 55 Ote. Col. Proyecto Río Sonora, en la ciudad de Hermosillo, Sonora. Cuenta con 3 Tiendas Ancla.

Puerta La Victoria, Querétaro, Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 143 Contratos de Arrendamiento y con 59,420 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Avenida Constituyentes 40, Col. Villas del Sol, Querétaro, Qro. Cuenta con 4 Tiendas Ancla.

La Perla, Zapopan, Jalisco.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 231 Contratos de Arrendamiento y con 88,594 m², de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 115,568 m², cuenta con 2 Tienda Ancla, (una dueña de su huella). La plaza se encuentra ubicada en Avenida Mariano Otero 3000. Col. Jardines del Sol, en el Municipio de Zapopan, Jalisco.

Centros Comerciales “Power Center

Puerta Texcoco, Texcoco, Estado de México.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 116 Contratos de Arrendamiento y con 63,066 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en el Km. 30.5 Carretera Federal México - Texcoco, Texcoco, Estado de México. Cuenta con 3 Tiendas Ancla.

Los Atrios, Cuautla, Morelos.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 121 Contratos de Arrendamiento y con 51,240 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en la Autopista Cuautla-Oaxtepec Km 31 + 900 en la ciudad de Cuautla, Morelos. Cuenta con 4 Tiendas Ancla.

Galerías Tapachula, Tapachula, Chiapas.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 117 Contratos de Arrendamiento y con 33,021 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Carretera Tapachula a Puerto Madero, Km 2.5 Col. Las Hortensias, Tapachula, Chiapas. Cuenta con 2 Tiendas Ancla.

City Center Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 74 Contratos de Arrendamiento y con 30,343 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en la denominada Zona Esmeralda sobre Vía Doctor Jiménez Cantú, Bosque Esmeralda, Estado de México. Cuenta con 2 Tiendas Ancla.

Plaza Los Cedros, Jiutepec, Morelos.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 27 Contratos de Arrendamiento y con 20,238 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en el área metropolitana de Cuernavaca, en el estado de Morelos. Cuenta con 2 Tiendas Ancla.

Cruz del Sur, Puebla, Puebla.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 111 Contratos de Arrendamiento y con 12,335 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 44,767 m². La plaza se encuentra ubicada en Avenida Forjadores de Puebla 1009, Los Arcos Sta. Cruz, Puebla, Puebla. Cuenta con 2 Tiendas Ancla.

Sentura Tlalnepantla, Tlalnepantla, Estado de México.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 46 Contratos de Arrendamiento y con 30,929 m² de superficie rentable. La propiedad es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel. La plaza se encuentra ubicada en Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho 2610, San Andrés Atenco, 54040 Tlalnepantla, Méx. Cuenta con 1 Tienda Ancla.

Sentura Zamora, Zamora Michoacán.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 58 Contratos de Arrendamiento y con 17,213 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y con una superficie total administrada de 28,519 m². La plaza se encuentra ubicada en Carretera Federal Zamora-La Barca Km 4.3, Zamora de Hidalgo, Michoacán México. Cuenta con 2 Tienda Ancla, (una dueña de su huella).

Galerías San Juan Del Río, San Juan del Río, Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 84 Contratos de Arrendamiento y con 20,329 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y con una superficie total administrada de 29,280 m². La plaza se encuentra ubicada Avenida Panamericana Poniente No. 202, Lt 3 Mz 17, Colonia Centro, San Juan del Río, Querétaro. Cuenta con 1 Tienda Ancla (dueña de su huella).

Centros Comerciales Community Center***Urban Center Jurica, Querétaro, Querétaro.***

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 31 Contratos de Arrendamiento y con 11,816 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 14,516 m², cuenta con estacionamiento. Una parte de dicho estacionamiento es propiedad común del condominio en que se ubica Urban Center Jurica. La otra parte del estacionamiento se ubica en un predio contiguo a este Urban Center, se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro en la Av. 5 de febrero, que es la antigua carretera Querétaro-San Luis Potosí. Urban Center Jurica cuenta con 3 Tiendas Ancla, (dos dueñas de su huella).

Urban Center Juriquilla, Querétaro, Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 41 Contratos de Arrendamiento y con 9,644 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, y cuenta con estacionamiento. Se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro sobre Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento “Residencial Caletto” Etapa Uno, próximo al circuito de entrada a la zona residencial del poblado de Juriquilla. Urban Center Juriquilla cuenta con 1 Tienda Ancla.

Urban Center Nima Shops, Puerto Vallarta, Jalisco.

Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 27 Contratos de Arrendamiento y con 3,940 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Paseo de la Marina 121, Fracc. Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco. Debido al tamaño de Nima Shops, no cuenta con Tiendas Ancla.

Oportunidades de Mercado

Contamos con un vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos se incrementen en línea al crecimiento de la economía mexicana. Las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor.

FibraShop se enfoca en grandes y medianas ciudades de rápido crecimiento y ubicaciones estratégicas, con demografía favorable, ingreso promedio familiar creciente, zonas de fuerte crecimiento de la población así como destinos turísticos y urbanos.

FibraShop estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, y con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, brindará a FibraShop flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fortalezas Competitivas

FibraShop cuenta con las siguientes fortalezas competitivas:

Equipo de administración experimentado y comprometido.

El equipo de administración de nuestro Asesor está encabezado por Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Edgar Rodríguez Aguilera, y Juan José del Río Rodarte.

La experiencia, profundo conocimiento del sector, del medio financiero, así como de sus relaciones con inversionistas institucionales en México, proveen de valor agregado a Fibra Shop la cual permite identificar, seleccionar y adquirir oportunidades de inversión atractivas.

Inmuebles bien mantenidos y de alta calidad, así como Arrendatarios de primer nivel.

Nuestra cartera de Bienes Inmuebles representa un portafolio de centros comerciales en México, integrada por centros estratégicamente ubicados en zonas urbanas clave que proveen fácil acceso para el tráfico de consumidores. La calidad de dichos centros comerciales se evidencia por la presencia de Tiendas Ancla que generan un flujo de consumidores a los mismos. Asimismo, la base de Arrendatarios se encuentra diversificada, en el entendido que el mayor Arrendatario no representa más del 10% de los ingresos de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2025, los Bienes Inmuebles de la cartera actual se encontraban ocupados en un 94.36%, en términos de superficie rentable adquirida. Al 31 de diciembre de 2025, los treinta mayores Arrendatarios de la Fibra representaban el 63% de la superficie rentable total de FibraShop y 44.05 % de los ingresos operativos.

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	11.12%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	5.67%
Cinepolis	8.57%	Cinepolis	4.24%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	6.53%	La Comer / Fresko	2.35%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	5.82%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	2.27%
Soriana	3.12%	Innova Sports	2.10%
Cinemex	2.99%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	1.94%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties / Zara)	2.23%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.93%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	2.06%	Cuidado con el perro	1.77%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.92%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties / Zara)	1.75%
La Comer / Fresko	1.82%	Cinemex	1.70%
Home Depot	1.69%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.65%
Coppel	1.42%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.55%
H&M	1.30%	H&M	1.42%
Innova Sports	1.26%	Coppel	1.37%
C&A	1.12%	Bancomer	1.08%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.07%	C&A	1.03%
Recrefam	1.05%	Miniso	0.95%
Promoda	0.87%	Mc Donalds	0.85%
Parisina	0.81%	Deportenis	0.83%
Bouncy Bouncy	0.72%	American Eagle	0.80%
Cuidado con el perro	0.70%	Recrefam	0.78%
Bancomer	0.66%	Shasa	0.76%
Miniso	0.66%	Santander	0.76%
Casino Central	0.57%	Soriana	0.76%
Deportenis	0.54%	Banorte	0.73%
Total Fitness	0.51%	Sonora Grill	0.68%
Sonora Grill	0.49%	Codere	0.66%
Sfera	0.48%	KFC	0.61%
Shasa	0.47%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.55%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Banorte	0.43%	Sfera	0.53%
Total general	63.00%	Total general	44.05%

Diversificación en regiones y plataformas con acceso a una gran variedad del mercado en México. Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Bienes Inmuebles nos otorgan flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndonos adecuar los centros comerciales a ciertas regiones a lo largo de México con diferentes características demográficas y económicas. Derivado de la diversificación de los Bienes Inmuebles, tanto geográfica como en formato de centro comercial, podremos participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, resultando en centros comerciales que experimentan ingresos más estables.

Alta capacidad de crecimiento a través de incremento en las tasas de ocupación, expansión y revitalización de los Bienes Inmuebles. Nuestro crecimiento orgánico es a través del incremento en las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera, la ampliación de uno de dichos Bienes Inmuebles y la revitalización de otros.

Estructura actual de capital para oportunidades de crecimiento a través de adquisiciones. El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3,000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017.

Los resultados de la emisión fueron los siguientes:

Emisión	Monto (miles de pesos)	Referencia	Sobre Tasa
FSHOP 17	1,400,000	TIIE	1.25 puntos porcentuales
FSHOP 17-2	1,600,000	M Bono a 10 años Tasa Fija 9.13%	

El monto colocado fue utilizado para refinanciar el monto dispuesto por la línea de crédito revolvante que FibraShop tenía contratada, las adquisiciones y co-inversiones que se habían anunciado y para fines corporativos en general.

En 19 de julio 2022 el Fideicomiso liquidó la amortización de principal del bono FSHOP17 por 1,400,000 miles de pesos. Los recursos provenían de una línea de crédito revolvante firmada en mayo 2022.

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2, 058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2, 136,000 miles de pesos.

El 23 de junio de 2023, el Fideicomiso liquidó al vencimiento el bono FSHOP19, cuyo principal era por 130,520 miles de pesos. El pago de este vencimiento se realizó con recursos propios del Fideicomiso.

El 20 de junio de 2025, el Fideicomiso liquidó al vencimiento el bono FSHOP19U, cuyo principal era de 3,050,863 miles de pesos.

El 22 de julio de 2020 FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. ("NAFIN"), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés inicial pactada fue de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

Con respecto al crédito mencionado en el párrafo anterior, el 14 de julio de 2023, el Fideicomiso firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Nacional Financiera, SNC., IBD. ("NAFIN"), cuyo principal era de 300,000 miles de pesos y el vencimiento era el 21 de julio de 2023. El nuevo crédito bilateral revolvente de hasta 400,000 miles de pesos tiene prácticamente las mismas condiciones a un plazo de cuatro años.

El 10 de noviembre de 2020, FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM ("Scotia"), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 245 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de financiera.

Con respecto al crédito mencionado en el párrafo anterior, el 24 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Scotiabank por hasta 220,000 miles de pesos. El vencimiento de la línea era hasta noviembre de 2023; sin embargo, se firmó una ampliación de plazo hasta noviembre 2026, prácticamente con las mismas condiciones. Así mismo, el 21 de diciembre de 2023, el

Fideicomiso firmó un convenio modificatorio al contrato para adherir indicadores clave de desempeño sustentables.

El 31 de julio de 2025 el Fideicomiso celebró el cuarto convenio modificatorio al contrato de crédito con Scotiabank, ampliando el monto del crédito por 60,000 miles de pesos y ampliando el plazo total del crédito hasta por tres años. La ampliación del crédito devenga intereses a la tasa TIIE a 28 días + 220 puntos porcentuales.

En mayo 2022, FibraShop firmó una línea de crédito bancaria revolvente hasta por 1,800,000 miles de pesos a 5 años. Este crédito se firmó con KPIs ligados a Sostenibilidad y contó con la participación de diversas instituciones financieras, BBVA como Banco Agente, Bancomext, Bancoppel y Monex. Los recursos obtenidos fueron utilizados principalmente para el pago de vencimientos de deudas.

Con respecto al crédito mencionado en el párrafo anterior, el 22 de noviembre de 2022, FibraShop firmó exitosamente una ampliación de la línea de crédito bancaria revolvente, por 650,000 miles de pesos, con las mismas condiciones, plazos y la participación proporcional de las mismas instituciones financieras. El nuevo monto de este crédito revolvente es hasta por 2,450,000 miles de pesos.

El Fideicomiso ha realizado los siguientes prepagos correspondientes a la línea de crédito de 2,450,000 miles de pesos: el 8 de diciembre de 2023 se realizó un pre pago de 310,000 miles de pesos, el pago fue realizado con los recursos obtenidos del primer pago de la venta de Kukulcán Plaza y el 19 de septiembre de 2024, el Fideicomiso anunció el prepagó de 290,000 miles de pesos, el pago fue realizado con los recursos obtenidos del segundo pago de la venta de Kukulcán Plaza, realizado el 17 de septiembre de 2024, quedando este crédito en 1,850,000 miles de pesos al 31 de diciembre de 2024. El crédito fue liquidado el 17 de junio de 2025, como parte de la estrategia para mejorar la estructura de deuda del Fideicomiso.

El 14 de junio de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 2,400,000 miles de pesos a un plazo máximo de cuatro años con BBVA México como banco agente. El contrato de crédito se firmó al amparo del marco de referencia para financiamientos ligados a indicadores y metas sustentables.

Los recursos fueron utilizados para refinanciar la línea de crédito revolvente firmada en 2019 por 2,400,000 miles de pesos que vencía en 2023.

El crédito fue liquidado el 17 de junio de 2025, como parte de la estrategia para mejorar la estructura de deuda del Fideicomiso.

El 24 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó una línea de crédito bilateral con Banco del Bajío por 806,000 miles de pesos a un plazo de 8 años. El destino de los recursos fue prepagar una parte de la línea de crédito sindicada revolvente de 2,400,000 miles de pesos firmada en junio de 2023.

El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso firmó un crédito sindicado por un monto de hasta 1,930,000 miles de pesos, para liquidar el saldo insoluto del crédito vigente que financia el Centro de Vida La Perla y reducir en 50 puntos base la tasa de interés.

El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío hasta por un monto de 200,000 miles de pesos a un plazo de tres años.

El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, la oferta pública de fue de 826,569 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto de 700,00 miles de pesos. El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto total de 1,203,381 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios generan intereses a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2031 a la fecha de la emisión (5.11%) más 2.50% puntos, pagaderos semestralmente.

El 10 de junio de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito por un monto de hasta 6,600,000 miles de pesos con un sindicato de bancos, el crédito está dividido en dos tramos, Tramo A es un crédito revolvente por 1,600,000 miles de pesos a un plazo de 3 años con posibilidad de extenderlo un año y el Tramo B es un crédito simple por 5,000,000 miles de pesos a un plazo de cinco años con amortizaciones crecientes y un ballon de 40%. La línea de crédito devenga intereses sobre la TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo) a 28 días más 24 puntos base más 2.25%

El 5 de diciembre de 2025 se liquidaron 1,150,000 miles de pesos del saldo dispuesto del Tramo A y se dispusieron 20,000 miles de pesos, del mismo tramo el 30 de diciembre de 2025.

El 27 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con Banca Mifel por un monto de hasta 100,000 miles de pesos a un plazo de nueve años, el cual devenga intereses mensuales sobra la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 240 puntos porcentuales.

Por lo anterior los pasivos financieros a la fecha del presente reporte con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto emitido	Tasa	Garantía	Monto dispuesto**
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600,000	9.13%	Quirografaria	1,600,000
FSHOP 25U	11/11/2031	Pesos	1,949,999	7.61%	Quirografaria	1,969,925

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bancario sindicado 2025 (Tramo B)	10/06/2030	Pesos	5,000,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	4,975,000
Bancario sindicado revolvente 2025 (Tramo A)	10/06/2028	Pesos	1,600,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	470,000
Bancario Nafin	14/07/2027	Pesos	400,000	TIIE 28 días + 2.35	Hipotecaria	368,000
Bancario Scotiabank	10/11/2026	Pesos	220,000	TIIE 28 días + 2.45	Hipotecaria	220,000
Bancario Scotiabank	01/07/2028	Pesos	60,000	TIIE 28 días + 2.25	Hipotecaria	60,000
Bancario BanBajío	24/10/2031	Pesos	806,000	TIIE 28 días + 2.50	Hipotecaria	718,000
Bancario BanBajío	01/06/2027	Pesos	200,000	TIIE 28 días + 2.00	Hipotecaria	133,333
Bancario BBVA - La Perla	20/11/2029	Pesos	1,918,597	TIIE 28 días + 2.20	Hipotecaria	1,903,248
Bancario Mifel	27/08/2035	Pesos	100,000	TIIE 28 días + 2.4	Hipotecaria	99,833

(1) Precio de la UDI al 31 de diciembre de 2025 de 8.665387
 **Miles de pesos

La Fibra estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, conjuntamente con las ventajas operativas y

fiscales de una FIBRA, continuará otorgando a FibraShop flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Mediante las estrategias de crecimiento orgánico, la Fibra continuará creciendo por medio de adquisiciones de centros comerciales ya sea a través de un tercero o de activos de propiedad, o desarrollados por Grupo Cayón y Grupo Frel.

Los miembros del Grupo de Control se han comprometido en otorgar un derecho de primera oferta en favor de la Fibra en caso de que cualquiera de ellos pretenda vender, transferir o de cualquier otra forma disponer de cualquier Inmueble que se encuentre en operación. Conforme dicho derecho de primera oferta, y en caso de que decidieran vender, la Fibra tendrá el derecho a adquirir dicho Inmueble en los mismos términos y condiciones que se ofrezcan vender cualquier tercero. La Fibra estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de la Fibra e incrementar valor para los Tenedores de CBFIs.

Adicionalmente al derecho de primera oferta descrito anteriormente, integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, deberán mantener la titularidad de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo que fortalecerá los intereses de aquellos con los de los Tenedores.

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. Proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación de los Bienes Inmuebles.

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.

Cabe mencionar que la comisión anual que se pagaba al cierre de 2017 era del 7.5% del NOI, con dicha transacción la comisión actual es del 4.5%. Por lo que el efecto neto resultó en un beneficio económico para FibraShop.

Dicho régimen de remuneración del Asesor pretende, entre otros:

- Tener un régimen de compensación que sea transparente para los Tenedores; y
- Incentivar al Asesor para que realice actos que generen valor para los Tenedores.

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.

Nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con 78 empleados al 31 de diciembre de 2025, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión.

El equipo directivo de nuestro Administrador está liderado por Salvador Cayón Ceballos (Director General), Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas), Juan José del Río Rodarte (Director de Expansión) y Edgar Rodríguez Aguilera (Director de Operaciones); quienes cuentan con amplia experiencia en diversos aspectos de la industria de centros comerciales y financiera y han operado en una variedad de ciclos económicos y de negocios.

Nuestro Asesor

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas, de planeación financiera y de inversión. El equipo de nuestro Asesor está conformado por personas que forman parte de Grupo Cayón y Grupo Frel, quienes aportan su experiencia para la formulación y consecución del plan estratégico de negocios del Fideicomiso.

Contratos Vinculados con las Propiedades

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos: (i) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; (ii) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor prestará al Fiduciario los Servicios de Asesoría y Planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes:

(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 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.

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 es 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 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 Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituidos 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.

Derecho de Preferencia y Exclusividad.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los integrantes 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. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

No Competencia y Derecho de Primera Oferta.

Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el 11% (once por ciento) del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en las Excepciones descritas a continuación; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala.

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.

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.

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. Para mayor información, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos – (vii) Derechos de Preferencia y Reversión” del presente reporte.

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.

Política de Distribución

A FibraShop le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes 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 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 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.

El 27 de febrero de 2023, FibraShop anunció al público inversionista su guía de distribuciones (2023-2025), por los efectos derivados de la Pandemia y ante la necesidad de aportar los recursos suficientes para concluir y posteriormente consolidar el Centro de Vida La Perla, modificó su política de distribuciones. Anteriormente, FibraShop había emitido una guía al mercado que consistía en distribuir anualmente (dividido en los cuatro trimestres) un piso de 80 centavos por certificado. Sin embargo, las últimas distribuciones previas a la pandemia habían sido de 90 centavos.

FibraShop modificó la citada política eliminando el piso de 80 centavos anuales por certificado, fue pionero en distribuciones en especie (distribución en títulos) siendo la primera emisora en México que lo realizaba. Restableció por un tiempo las distribuciones en efectivo (menores a 80 centavos anuales) y finalmente las suspendió.

La finalidad de la Guía de Distribuciones es mostrar al mercado una ruta tentativa de restablecimiento de las distribuciones en efectivo. Regresando paulatinamente a los niveles de distribuciones pre-pandemia e inclusive dada la incorporación y futura estabilización del Centro de Vida la Perla y la dinámica de portafolio en su conjunto, los nuevos niveles que se podrían alcanzar en un horizonte de tres años.

Cabe mencionar que el Comité Técnico de FibraShop en cualquier momento puede modificar esta guía, así como modificar los supuestos y consideraciones para su elaboración.

Guía al Mercado.

La guía tentativa de distribuciones contemplará los años 2023, 2024 y 2025, quedando como sigue:

Guía Anual de Distribuciones de FibraShop*

Año	Mínimo	Máximo
2023	0.3	0.5

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2024	0.5	0.8
2025	0.8	1.1

*Pesos por CBFi

Supuestos Inherentes en la Guía:

Los supuestos y consideraciones que se encuentran inherentes en las distribuciones tentativas enumeradas en la sección anterior, fueron contruidos con base en el presupuesto aprobado para el año 2023 y el modelo de proyecciones de FibraShop.

Los supuestos son:

- 1. No se presentan aumentos significativos adicionales en las tasas de interés.
- 2. La economía mexicana se mantiene con un crecimiento durante los años de proyección de entre 1% y 2% del PIB.
- 3. No se presenta una caída significativa en el consumo que se derive en una mora en el pago de las rentas de los locatarios.
- 4. Los ingresos de FibraShop tendrán incrementos anuales conforme a la inflación.
- 5. En el rango bajo de la Guía no contempla pago de deuda vía reciclaje de activos. Para el rango alto se asume la ejecución de la estrategia de fortalecimiento de Balance anunciada.

Cabe mencionar que el Comité Técnico de FibraShop en cualquier momento puede modificar eta guía, así como modificar los supuestos y consideraciones para su elaboración.

Distribuciones realizadas a tenedores

A continuación, se presenta la evolución de la utilidad por CBFi de cada trimestre desde el inicio de operación.



*Fuente: Información

Trimestral FibraShop.

El total de los dividendos efectivamente pagados durante el 2025 ascendió a 0.6435 pesos por certificado para llegar a un monto total pagado de 410,000 miles de pesos, y la distribución correspondiente al ejercicio 2025 es de 430,000 miles de pesos o 0.6749 pesos por certificado.

El total de los dividendos efectivamente pagados durante el 2024 ascendió a 0.5218 pesos por certificado para llegar a un monto total pagado de 280,000 miles de pesos, y la distribución correspondiente al ejercicio 2024 es de 320,00 miles de pesos o 0.5452 pesos por certificado.

El total de los dividendos efectivamente pagados durante el 2023 ascendió a 0.1809 pesos por certificado para llegar a un monto total pagado de 80,000 miles de pesos, y la distribución correspondiente al ejercicio 2023 es de 135,000 miles de pesos o 0.3066 pesos por certificado.

Acciones representativas del capital

El día 26 de marzo de 2015, finalizó el plazo de la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones publicados por el Emisor en el aviso de suscripción de fecha 26 de febrero de 2015 (el “Aviso de Suscripción”).

La suscripción a los Tenedores de los CBFIs tuvo las siguientes características:

- a) Se suscribieron 21,511,523 (Veintiún millones quinientos once mil quinientos veintitrés) CBFIs en la Segunda Ronda.
- b) Conforme a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs celebrada el 23 de febrero de 2015, el precio de suscripción en la Segunda Ronda fue de \$17.50 M.N. (Diecisiete pesos 50/100 Moneda Nacional).
- c) La fecha de liquidación de los CBFIs suscritos en la Segunda Ronda fue el día 27 de marzo de 2015.
- d) Se suscribieron 112'650,311 (Ciento doce millones seiscientos cincuenta mil trescientos once) CBFIs totales incluyendo la Primera y Segunda Ronda.
- e) Con la liquidación de la Primera y la Segunda Ronda, Fibra Shop recibió un total de \$1,971,380.44 miles de pesos, que son utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo y usos corporativos generales.
- f) A partir del día 27 de marzo de 2015, se encontraban 477,245,984 (Cuatrocientos setenta y siete millones doscientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta y cuatro) CBFIs en circulación, considerando los CBFIs suscritos en la Primera y en la Segunda Ronda. Dicho número de títulos representa un valor de capitalización al precio de suscripción (\$17.50) de \$8,351,804.72 miles de pesos.

g) Conforme a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el día 23 de febrero de 2015, los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda podrán ser mantenidos para su posterior oferta pública, privada o en derecho de suscripción que otorgue la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, o para cualquier otro destino lícito, sujeto en su caso a las aprobaciones regulatorias que resulten aplicables, según sea determinado por el Comité Técnico de FibraShop.

h) El 22 de febrero de 2017 FibraShop inició la operación de su fondo de recompra. Al 31 de diciembre de 2017 han sido cancelados los títulos recomprados por el periodo del 22 de febrero al 20 de abril que ascienden a 22,078,997 de CBFIs y adicionalmente se recompraron al durante el ejercicio 2017 8,672,223 CBFIs que se han retirado de circulación. Posteriormente se recompraron 20,647,048 que se han retirado de circulación de los cuales, 18,259,123 están en proceso de cancelación al 31 de diciembre de 2018.

i) Derivado del finiquito de Plaza Kukulcan, se realizó un primer pago en agosto de 2017 del cual se pusieron en circulación 10,500,000 títulos. En diciembre se realiza un segundo pago y se concluye la liquidación de Plaza Kukulcan con 10,500,000 títulos en circulación. Por lo que el finiquito al cierre del año fue de 21,000,000 títulos.

j) El 1 de noviembre de 2017 se asignaron 40, 383,365 títulos como pago de Puerta La Victoria, de los cuales 31, 611,435 títulos fueron pagados el 18 de noviembre de 2017 y cuentan derechos corporativos, los 8, 771,930 títulos restantes fueron pagaderos al 18 de agosto de 2018 por lo cual contaron con derechos corporativos hasta el tercer trimestre de 2018. Derivado de la renegociación del inmueble Puerta La Victoria a partir del tercer trimestre de 2019 los 40, 383,365 CBFIs no recibieron derechos económicos.

k) El 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico de FibraShop aprobó iniciar un nuevo proceso de cancelación por un volumen de 19,769,030 títulos. Con este proceso se cancelaron todos los CBFIs recomprados hasta la fecha. La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de los CBFIs, mediante oficio número 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, conforme al cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2019-017.

l) El trámite de cancelación de los 19,769,030 CBFIs al cierre de 2019 se concluyó el 23 de enero de 2020.

m) En la sesión ordinaria realizada el 22 de septiembre de 2022, el Comité Técnico de FibraShop decidió reactivar el programa de recompra de CBFIs, por un monto hasta 40 millones de pesos. Durante el ejercicio 2022 se realizaron diversas recompras a precios de mercado y hasta por el monto total autorizado. En suma, se recompraron en el año 2022 6,343,768 millones de CBFIs. Durante el año 2023, el Fideicomiso siguió operando su fondo de recompra. Se realizaron diversas recompras por un monto de 13,574,290 millones de CBFIs.

n) El Comité Técnico instruyó que dichos CBFIs fueran cancelados para cumplir con lo dispuesto en la resolución 3.21.3.8 de la Resolución Miscelánea Fiscal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2019, en relación con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

o) Derivado de la anterior, el Fideicomiso obtuvo la autorización de la CNBV para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de 6,602,504 millones de CBFIs, mediante oficio número 153/5479/2023 de fecha 31 de agosto de 2023, conforme al cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2023-038. Para los CBFIs recomprados en el año 2023, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de 13,305,791 millones de CBFIs, mediante oficio número 153/3174/2024 de fecha 21 de febrero de 2024, conforme al cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2024-029.

p) El 22 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 65% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial "Sentura Tlalnepantla", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 69,615,385 CBFIs a un precio de 6.50 por certificado.

q) El 31 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial "Sentura Zamora", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 58,461,539 CBFIs, a un precio de 6.50 por certificado.

r) El 15 de julio de 2024, como parte de la adquisición 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", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 71,538,462 CBFIs, a un precio de 6.50 por certificado.

s) Al 31 de diciembre de 2025 los CBFIs en circulación ascienden a 677,498,809.

A continuación, se presenta un cuadro con la conciliación de títulos en circulación y los que recibieron derechos económicos en cada distribución trimestral durante los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

	CBFIs	Derechos económicos
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2022	457,418,116	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2022	457,418,116	SI
(-) CBFIs recomprados durante el tercer trimestre 2022	6,343,768	
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2022	451,074,348	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2022	451,074,348	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2023	451,074,348	SI
(-) CBFIs recomprados durante el segundo trimestre 2023	963,232	
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2023	450,111,116	SI
(-) CBFIs recomprados durante el tercer trimestre 2023	12,601,295	
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2023	437,509,821	SI
(-) CBFIs recomprados durante el cuarto trimestre 2023 en proceso de cancelación	9,763	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2023	437,500,058	SI
(+) CBFIs emitidos para adquisición de inmuebles 2024	199,615,386	
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2025*	637,115,444	SI

*En el tercer trimestre de 2019 se cerró la transacción de Puerta La Victoria, por lo que 40,383,365 CBFIs no cuentan con derechos económicos al 31 de diciembre de 2025.

Desempeño de los valores emitidos

La siguiente tabla refleja el desempeño histórico observado durante el período comprendido del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025 del precio del CBFi de Fibra Shop.

Indicadores de mercado	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Precio de cierre al final del periodo	9.19	8.59	8.86	8.7	8.79
Precio promedio del trimestre	8.64	8.74	8.84	8.75	7.85
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809
Market Cap. Promedio (MDP)	5,856	5,922	5,992	5,929	5,317
Volumen promedio diario	57,646	35,106	55,034	100,498	30,253
Monto operado promedio diario (MDP)	0.50	0.31	0.49	0.88	0.24
NOI (MDP)	509.63	496.24	493.18	470.64	498.93
NOI por certificado	0.75	0.73	0.73	0.69	0.74
Utilidad por certificado	0.2991	0.258	0.2679	0.2362	0.2682
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	13.84%	11.81%	12.12%	10.80%	13.67%
Dividend Yield a precio de IPO	6.84%	5.90%	6.12%	5.40%	6.13%
Propiedades de Inversión (MDP)	30,618	29,577	29,238	28,648	28,618
Número de plazas	19	19	19	19	19

*Plazas en operación

*Fuente: Información Trimestral FibraShop

Las emisiones FSHOP 17-2 y FSHOP 19 U cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente Reporte, es el mismo que en su fecha de emisión. A continuación, se presenta el pago de cupones realizados por las emisiones FSHOP 17-2 y FSHOP 19 U. El 21 de junio de 2022 fue amortizado en su totalidad la emisión FSHOP 17 y el 23 de junio de 2023 fue amortizado en su totalidad la emisión FSHOP 19.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FSHOP 17 -2 Intereses Histórico

Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses MXP	Saldo Insoluto al Inicio del Período MXP
11	19/07/2022	17/01/2023	182	17/01/2023	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
12	17/01/2023	18/07/2023	182	18/07/2023	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
13	18/07/2023	16/01/2024	182	16/01/2024	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
14	16/01/2024	16/07/2024	182	16/07/2024	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
15	16/07/2024	14/01/2025	182	14/01/2025	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
16	14/01/2025	15/07/2025	182	15/07/2025	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
17	15/07/2025	13/01/2026	182	13/01/2026	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00

Bono FSHOP19U fue amortizado el 19 de junio de 2025.

FSHOP 19-U Intereses

Histórico

Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses en UDIs	Saldo Insoluto en UDIs
8	23/12/2022	23/06/2023	182	23/06/2023	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
9	23/06/2023	22/12/2023	182	22/12/2023	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
10	22/12/2023	21/06/2024	182	21/06/2024	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
11	21/06/2024	20/12/2024	182	20/12/2024	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
12	20/12/2024	20/06/2025	182	20/06/2025	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00

FSHOP 19-U Intereses Histórico

Número Período	Valor de UDI	Intereses MXP	Saldo Insoluto MXP
8	7.766239	81,808,032.28	2,789,966,997.08
9	7.967792	83,931,151.89	2,862,373,501.46
10	8.126749	85,605,573.63	2,919,477,691.01
11	8.331147	87,758,661.91	2,992,906,241.72
12	8.492477	89,458,080.38	3,050,862,914.91

FSHOP 25-U Intereses

Histórico

Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses en UDIs	Saldo Insoluto en UDIs
1	20/05/2025	18/11/2025	182	18/11/2025	7.61%	3,180,040.55	82,656,900

FSHOP 25-U Intereses Histórico

Número Período	Valor de UDI	Intereses MXP	Saldo Insoluto MXP
1	8.593045	27,326,231.55	710,274,461.26

Desempeño de los activos del fideicomiso

A continuación, se presentan los principales indicadores de desempeño:

Fideicomiso Irrevocable Número 6206 Información Financiera Seleccionada			
	2025	2024	2023
NOI	1,949,217	1,869,527	1,723,733
Margen NOI	75.22%	77.24%	76.72%
EBITDA	1,877,313	1,798,033	1,657,031
Margen EBITDA	72.45%	74.29%	73.75%
Margen Ajustado Neto***	21.52%	16.60%	14.21%
Utilidad Neta ajustada por CBFI*	0.8233	0.6793	0.6550
Dividendo neto por CBFI (Precio de cierre) **	8.96%	7.73%	11.10%
Dividendo neto por CBFI (Precio Promedio del periodo) **	9.42%	9.98%	11.12%

*Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de CBFI al cierre del ejercicio.

**Dividendo neto por CBFI determinado como la utilidad neta consolidada por CBFI entre el precio de cierre y/o precio promedio ponderado.

***Margen Ajustado Neto (Determinado como la utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio)

	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-23
Utilidad neta consolidada del periodo	1,917,393	1,778,139	1,808,245
(-) Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(74,376)	(129,079)	(120,274)
(-) Revaluación de propiedades de inversión	1,514,984	1,503,767	1,607,780
(-) Participación en asociadas	(966)	1,769	1,539
(-) Deterioro de cuentas por cobrar	(80,000)		
Utilidad Neta Consolidada sin partidas no monetarias	557,781	401,682	319,200
Total de ingresos	2,591,348	2,420,260	2,246,905
Margen Ajustado Neto	21.52%	16.60%	14.21%

CBFIs en circulación (promedio ponderado del año)	677,498,809	591,311,335	487,328,280
Utilidad Neta Ajustada por CBFI	0.8233	0.6793	0.6550

	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-23
Ingresos por rentas	1,966,261	1,833,284	1,678,047
Otros ingresos operativos (1)	625,087	586,976	568,858
Total de ingresos	2,591,348	2,420,260	2,246,905
Gastos operativos (2)	624,387	534,773	508,224
Seguros	17,744	15,960	14,948
NOI	1,949,217	1,869,527	1,723,733
Margen NOI	75.22%	77.24%	76.72%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (1) Otros ingresos operativos incluyen renta por mercadotecnia, publicidad, penalizaciones y recuperación de servicios.
- (2) Los gastos operativos incluyen principalmente sueldos, salarios y costos relacionados, gastos de mantenimiento y gastos de administración.

El NOI (Ingreso Operativo Neto) es calculado como el total de ingresos de las plazas menos gastos operativos y seguros. Margen NOI determinado como (Ingreso Operativo Neto entre total de ingresos).

	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-23
Ingresos por rentas	1,966,261	1,833,284	1,678,047
Otros ingresos operativos	625,087	586,976	568,858
Total de ingresos	2,591,348	2,420,260	2,246,905
Gastos operativos	624,387	534,773	508,224
Seguros	17,744	15,960	14,948
Servicios de Asesoría	81,984	82,373	75,241
Honorarios profesionales	8,116	7,943	6,473
Deterioro de cuentas por cobrar	80,000		
Total de gastos de operación	812,231	641,049	604,886
Utilidad de operación	1,779,117	1,779,211	1,642,019
(+) Depreciación	18,196	18,822	15,012
(+) Partidas no monetarias	80,000		
EBITDA	1,877,313	1,798,033	1,657,031
Margen EBITDA	72.45%	74.29%	73.75%

El EBITDA ajustada es calculado como el total de ingresos menos gastos operativos, seguros más depreciación, amortización, partidas no monetarias y otros gastos no recurrentes. Margen EBITDA (EBITDA ajustada entre total de ingresos).

Información relevante del periodo

A continuación, se presentan los eventos relevantes al periodo reportado en este informe:

El 21 de febrero de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

El día de hoy Salvador Cayón Ceballos, Director General y Presidente del Comité Técnico de FibraShop, realizó una compra de certificados por un volumen de 6,775,146 CBFIs.

La emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Adicionalmente, la emisora no tiene información relevante pendiente de dar a conocer al mercado. Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."

El 28 de abril de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

"FIBRASHOP ANUNCIA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS 1T 2025"

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que el Comité Técnico en su sesión del pasado 24 de abril de este año, acordó decretar un dividendo de 100,000,000 mdp con un valor de 0.1570 pesos por CBFÍ.

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual.

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	100,000,000	a más tardar el 12 de mayo	100,000,000	637,115,444	0.1570
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	100,000,000	a más tardar el 12 de mayo	100,000,000	637,115,444	0.1570

2. Resultado fiscal NO distribuido de ejercicios anteriores.

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	Monto por CBFÍ
ISR pagado por la FIBRA por el Resultado Fiscal mayor al monto distribuido*	N/A	N/A	N/A	N/A

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultado Fiscal No Distribuido de ejercicios anteriores, que se distribuye en este**	N/A	N/A	N/A	N/A

*El ISR que corresponde al Resultado Fiscal mayor al importe distribuido hasta el 15 de marzo del ejercicio siguiente (resultado fiscal no distribuido), deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a esa fecha. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicho resultado fiscal, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicho resultado fiscal.

**No existe obligación de distribuir el importe del Resultado Fiscal no distribuido.

3. Enajenación de inmuebles antes de haber transcurrido el plazo de 4 años.

Concepto	Monto total	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por la ganancia en enajenación de inmuebles*	N/A	N/A
Ganancia en enajenación de inmuebles antes de 4 años**	N/A	N/A

El 5 de mayo de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA LA ACTUALIZACIÓN DE SU MARCO SOSTENIBLE Y PUBLICACIÓN DE LA SEGUNDA OPINIÓN (SPO) POR PARTE DE S&P”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que ha actualizado su Marco de Financiamiento Sostenible.

Dicho marco adopta un enfoque híbrido que permite la emisión de instrumentos:

- Bonos Verdes
- Bonos Sociales
- Vinculados

Esta evolución refleja el compromiso de FibraShop con las mejores prácticas internacionales en materia ambiental, social y de gobernanza, así como con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU. El nuevo marco fue evaluado por S&P Global Ratings, quien emitió su SPO el 29 de abril de 2025. En dicha opinión, S&P concluyó que el marco de FibraShop se encuentra alineado con los Principios de Bonos Verdes, Sociales y Vinculados a Sostenibilidad de la ICMA, así como con los Principios de Préstamos de la LMA/LSTA/APLMA. Además, destacó que:

- El marco es integral, al combinar mecanismos de uso de recursos (Use of Proceeds) con instrumentos vinculados a indicadores clave de desempeño (KPIs) de sostenibilidad.
- Los SPTs (Sustainability Performance Targets) definidos fueron calificados como ambiciosos, al establecer metas exigentes en materia de energía renovable, certificación de edificios sostenibles e intensidad de consumo de agua.
- Reconoce el esfuerzo de FibraShop por integrar el financiamiento sostenible en su estrategia corporativa, abordando riesgos materiales como el cambio climático, la escasez hídrica y el impacto en las comunidades.
- Se valoró positivamente la implementación de proyectos para adaptación al cambio climático, como la instalación de infraestructura resiliente ante huracanes y sequías, así como el uso de tecnologías de eficiencia energética e hídrica.

Esta nueva versión del marco posiciona a FibraShop como un emisor alineado con estándares internacionales, lo cual nos permite ampliar el acceso a financiamiento en condiciones más competitivas, diversificar nuestras fuentes de capital y contribuir activamente a la transición hacia una economía más sostenible.

Tanto la Segunda Opinión como el Marco actualizado están disponibles en nuestro sitio web:

<https://fibrashop.mx/marco-de-financiacion-sostenible/>

Con esta acción, FibraShop fortalece su estrategia ASG, reafirma su compromiso con el desarrollo sostenible y consolida su liderazgo en el financiamiento responsable dentro del sector inmobiliario mexicano.

El 30 de mayo de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA LA OPINIÓN DEL AUDITOR EXTERNO”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores se presenta este evento relevante relacionado con el párrafo de énfasis relacionado a la continuidad del negocio en marcha, incluido en el dictamen de los auditores externos, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., de fecha 3 de abril de 2025 correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros consolidados fueron dados a conocer al público inversionista con el informe anual el pasado 30 de abril de 2025, una vez aprobados por la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 28 de abril de 2025, en la cual se presentó un plan de refinanciamiento de la deuda, en cumplimiento con los requisitos en la Circular única de Emisoras, las acciones y resoluciones al respecto.

Se adjunta los estados financieros consolidados dictaminados junto con el dictamen del auditor externo.

El 27 de junio de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA LOS RESULTADOS DE SU ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO”

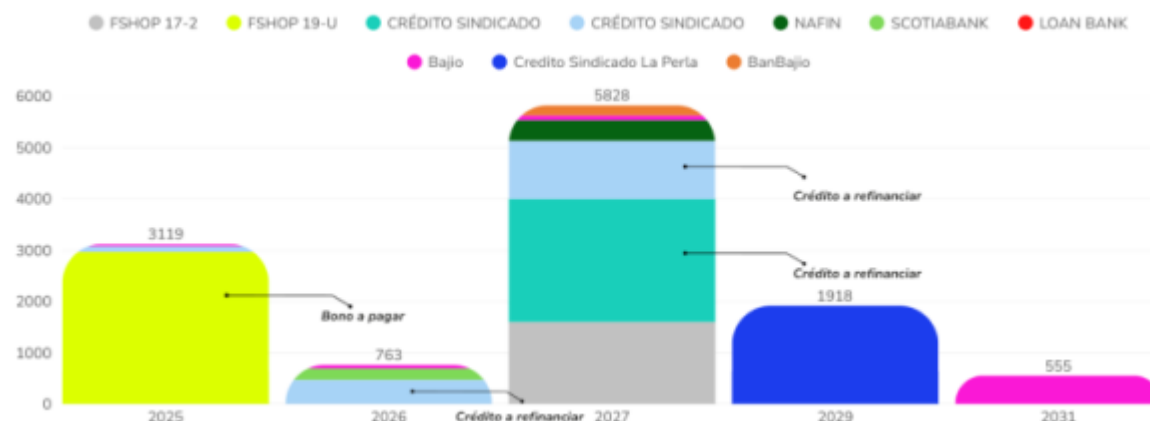
FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista sobre los avances en la ejecución de su estrategia de refinanciamiento, anunciada previamente en el reporte financiero del primer trimestre de 2025.

ANTECEDENTES:

En el reporte financiero trimestral correspondiente al 1T2025, se dio a conocer la estrategia para mejorar la estructura de deuda de FibraShop, la cual consistía en refinanciar vencimientos **por \$7,250 mdp**:

- Crédito sindicado revolvente y crédito simple por un monto acumulado de **\$4,250 mdp**, que tenían amortizaciones y vencimientos en los próximos 24 meses.
- Bono FShop 19U, que vencía en junio de este año, por un monto de su equivalente en pesos de **\$3,000 mdp**, aproximadamente.

A continuación, se muestra el perfil de vencimientos que se tenía:



Por lo que se lanzó una estrategia dual y neutra en deuda, es decir, que no implicaba un apalancamiento adicional, a través de operaciones simultáneas en los mercados de deuda bancaria, por un monto de hasta \$7,250 mdp, y bursátil, por un monto hasta de \$3,000 mdp.

Todo lo anterior en línea con el plan de fortalecimiento del balance que hemos venido reportando en meses anteriores.

AVANCES DEL PLAN:

Dadas las condiciones financieras y de mercado prevalecientes en estos meses, FibraShop decidió optimizar las condiciones de los financiamientos en favor de todos los accionistas de la compañía. Por lo anterior, se cerraron las siguientes operaciones:

1. Financiamiento bancario dividido en dos tramos
 - a. Línea de crédito revolvente por \$1,600 mdp a 3 años con posibilidad de extenderlo un año adicional.
 - b. Crédito simple por \$5,000 mdp a 5 años con ciertas amortizaciones crecientes y un balloon de 40%.

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

2. Bonos en los mercados de deuda

- a. FSHOP 19: Bono de deuda por un monto de \$700 mdp a 5 años, con una tasa fija de 7.60%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.

En total, las dos transacciones sumaron un monto de \$7,300 mdp.

Cabe resaltar que el financiamiento bancario en su monto máximo estuvo sobre-suscrito 1.3x, razón por la cual se decidió sindicarlo entre todos los bancos que pusieron un compromiso en firme:

	Sindicado 2025	Comentarios
Crédito Sindicado 2025	• BBVA (Líder) • Multiva* • Bancomext • BanCoppel • Ve por Más • Intercam • Mifel • Nafin • Santander* • ICBC* • Monex	*Multiva, ICBC y Santander se incorporaron como nuevos aliados estratégicos de FibraShop.

Asimismo, se hace del conocimiento que el contrato de crédito se firmó bajo los siguientes **KPI's sustentables**:

1. Energía renovable consumida / Energía total consumida, para llegar al 2030 al **50%**. Al día de hoy tenemos 45%.
2. % de m2 de construcción certificados / m2 de construcción del portafolio, para llegar al 2030 al **50%**. Al día de hoy tenemos 37%

Cada año se deberá reportar el avance verificado determinado en el Marco de Financiamiento.

De cumplirse ambos KPIs, se dará un descuento de 5 pb a la tasa establecida.

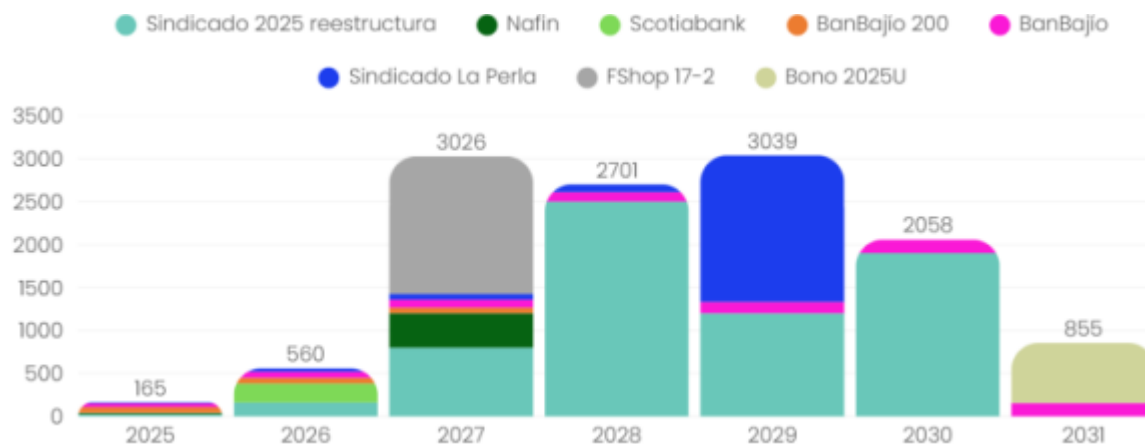
Lo anterior en línea con nuestro nuevo marco de financiamiento: y su segunda opinión: <https://fibrashop.mx/marco-de-financiacion-sostenible/>

ESTRUCTURA ACTUAL DE LA DEUDA:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 20 de junio, FibraShop liquidó en su totalidad los créditos sindicados reestructurados, así como el bono FSHOP 19U, cumpliendo en tiempo y forma con sus obligaciones financieras.

A continuación, se presenta la estructura de deuda de FibraShop tras la implementación de esta estrategia. Como se puede observar, en 2025 y 2026 no se tienen vencimientos significativos, lo que permite enfocar los esfuerzos en reducir los niveles de apalancamiento y en continuar fortaleciendo la posición financiera del fideicomiso, buscando siempre la mejora en sus indicadores clave y manteniendo una estructura de capital sólida y sostenible.



Considerando la nueva estructura de deuda, nuestros niveles de apalancamiento siguen por debajo del 40% y en mejores niveles que en 2019 (pre-pandemia).

Con la ejecución exitosa de estas acciones, FibraShop concluye su estrategia de refinanciamiento fortaleciendo su perfil crediticio, optimizando su estructura de vencimientos y reafirmando la confianza de inversionistas e instituciones financieras. FibraShop en todo momento busca optimizar el costo del fondeo del total de su deuda en beneficio de los accionistas de la compañía.

El 1 de julio de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA SOBRE LA DECISIÓN DE REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN AL FIDUCIARIO RESPECTO DEL FIDEICOMISO F/00854 Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida en México, informa al público inversionista que, se ha decidido iniciar el proceso de **remoción y sustitución** de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), en su calidad de fiduciario del Fideicomiso F/00854.

Esta decisión se fundamenta en los siguientes acontecimientos:

- En atención a la orden emitida por la *Financial Crimes Enforcement Network* de los Estados Unidos de América del 25 de junio -en los cuales se designó a CIBanco como “preocupación principal de lavado de dinero en relación con el tráfico ilícito de opioides”-.
- La intervención gerencial temporal determinada por la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 26 de junio de 2025.

- La baja en la calificación de CI Banco en su calidad de fiduciario y representante común, determinada por HR Ratings, al pasar de “HR SF1” a “HR SF3” con observación negativa.

En cumplimiento a lo dispuesto en la **Cláusula Vigésima, sección 20.01** del contrato de fideicomiso Fideicomiso F/00854 (el Fideicomiso), el proceso de sustitución de fiduciario se ha llevado conforme a los siguientes pasos:

1. El Administrador ha instruido formalmente a Monex, en su carácter de Representante Común, para que someta al Comité Técnico la solicitud para resolver la remoción y sustitución del fiduciario.
2. Monex ha presentado dicha solicitud al Comité Técnico para su evaluación.
3. El Comité Técnico, mediante confirmación por escrito de resoluciones adoptadas por unanimidad de sus miembros, fuera de sesión, el día 1 de julio de 2025, autorizó la remoción y sustitución del fiduciario, y autorizó al Administrador a realizar actos necesarios para identificar al posible fiduciario sustituto, para su posterior designación por el Comité Técnico.
4. En consecuencia, se ha notificado formalmente a CIBanco su remoción y sustitución como fiduciario del Fideicomiso F/00854.
5. En cumplimiento con las resoluciones del Comité Técnico, el Administrador ha iniciado la búsqueda de una institución financiera con la experiencia y capacidad necesarias para asumir el rol de fiduciario del Fideicomiso F/00854, en estricto apego al marco legal y contractual aplicable.

Mientras se formaliza la designación del nuevo fiduciario, CIBanco continuará cumpliendo su función como fiduciario bajo los términos establecidos, manteniendo la administración del patrimonio del Fideicomiso de manera separada de su patrimonio propio y sin que dicho patrimonio pueda ser afectado por obligaciones propias de CIBanco.

Asimismo, FibraShop con el apoyo de asesores especializados, continuará evaluando las posibles implicaciones de esta situación con el fin de salvaguardar el patrimonio del fideicomiso, así como los intereses de los tenedores de CBFIs y asegurar la continuidad operativa.

Reiteramos que las operaciones de FibraShop se han conducido con apego a la legalidad y transparencia, y que esta situación no afecta la operación ordinaria de las propiedades comerciales ni el cumplimiento de nuestras obligaciones.

El 3 de julio de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRASHOP ANUNCIA LA DESIGNACIÓN DE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/00854”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida en México, informa al público inversionista que ha decidido designar a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como nuevo fiduciario del Fideicomiso F/00854.

El pasado 01 de julio, a través de un evento relevante, FibraShop comunicó la decisión del Comité Técnico del Fideicomiso F/00854 de remover y sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del referido fideicomiso.

Adicionalmente, por instrucción del Comité Técnico, el Administrador le presentó una terna de instituciones con la experiencia y solidez necesarias para asumir dicha función, en cumplimiento de la Cláusula Vigésima, sección 20.01 del contrato del Fideicomiso F/00854 y conforme al marco legal vigente.

Tras un análisis detallado de las opciones y considerando lo más adecuado para velar por los intereses del Fideicomiso, de sus inversionistas y sus clientes, el Comité Técnico, mediante confirmación por escrito de resoluciones adoptadas por unanimidad de sus miembros, fuera de sesión, el día de hoy, aprobó la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como nuevo fiduciario.

FibraShop ha notificado formalmente tanto a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, su designación, como a CIBanco, a fin de iniciar los trabajos de entrega-recepción de la administración fiduciaria y demás actos necesarios para una transición ordenada.

Reiteramos que esta decisión se enmarca en el compromiso de FibraShop con el fortalecimiento de su gobierno corporativo, así como con la adopción de buenas prácticas de mercado que permitan seguir construyendo valor para nuestros inversionistas y velando en todo momento por el patrimonio del Fideicomiso.

Finalmente, confirmamos que esta transición no afecta la operación ordinaria de los inmuebles ni el cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. En tanto no sea sustituido por completo CIBanco, este último continuará como fiduciario. FibraShop informará al mercado sobre los avances del proceso de transición del fiduciario.

El 8 de julio de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“COMUNICADO DE CI BANCO INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco o Institución), en su calidad de Fiduciario (Fiduciario), informa que, como es del conocimiento del público inversionista, desde el día 26 de junio de 2025, se encuentra en un estado de intervención decretado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), bajo la administración cautelar de Alvarez & Marsal México, S.C. (Administrador Cautelar) designado por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto). La intervención en comento, derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, por conducto de la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), en la cual identificó a tres instituciones bancarias mexicanas, incluyendo a CIBanco, como instituciones de “preocupación principal de lavado de dinero”.

En relación a lo anterior, esta Institución les reitera que, durante esta etapa de intervención, las operaciones fiduciarias se seguirán desarrollando de manera regular y conforme a los términos pactados en los respectivos documentos de cada emisión, así como en apego a la normatividad vigente. El objetivo fundamental de la intervención es preservar la estabilidad y el curso ordinario de las operaciones de la Institución, protegiendo en todo momento los intereses de los clientes y del público en general.

Asimismo, se informa al público inversionista que, hasta el momento no se han identificado elementos que comprometan la operación ni la actuación de esta Institución en el corto plazo; por lo que no se han visto afectadas las funciones que desempeña como fiduciario.

En este sentido, les confirmamos que los delegados fiduciarios asignados a sus negocios continúan contando con las facultades necesarias para la ejecución de actos relacionados con sus emisiones. Lo anterior, en virtud de que dichos poderes no han sido revocados, limitados, ni se consideran cancelados por el solo hecho del inicio de la intervención, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 y 133 de la Ley de Instituciones de Crédito. Dicha Ley, faculta expresamente al Administrador Cautelar para otorgar o revocar poderes y designar delegados fiduciarios, pero no establece una revocación automática de los poderes previamente otorgados, salvo en lo que respecta a los órganos colegiados de la Institución, como el Consejo de Administración y, en ciertos casos, la Asamblea de Accionistas.

En caso de que, en el futuro, el Administrador Cautelar determine realizar algún ajuste en las designaciones o revocar alguno de los poderes actualmente vigentes, dicha situación será debidamente notificada a las partes involucradas, con la oportunidad y formalidad que corresponda.

Reiteramos que los negocios en los que CIBanco actúa como Fiduciario continúan operando con plena validez jurídica y que el marco normativo mexicano ofrece garantías sólidas y suficientes para la protección de sus derechos.

Finalmente, se hace énfasis en que, a la fecha, la Institución no se encuentra incluida en ninguna lista de personas bloqueadas o restringidas, ni por la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ni por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América. En consecuencia, no existe impedimento legal o regulatorio que limite la participación de fedatarios públicos en la instrumentación de las transacciones relacionadas con los negocios administrados por esta Institución.

Agradecemos su atención y confianza en este proceso. Reafirmamos nuestro compromiso con la continuidad y cumplimiento de las obligaciones asumidas, y quedamos atentos para atender cualquier duda o requerimiento adicional.

El 21 de julio de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA A PARTIR DE HOY, BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ES EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que, en cumplimiento de lo establecido por su Comité Técnico y tras haber concluido satisfactoriamente el proceso de análisis legal y operativo correspondiente, el día de hoy se firmó exitosamente el convenio de sustitución fiduciaria con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple (Actinver), mediante el cual asume oficialmente las funciones de fiduciario del fideicomiso.

El 1 y 3 de julio de 2025, mediante eventos relevantes, se comunicaron al público dos decisiones clave relacionadas con la figura del fiduciario:

- La remoción de CIBanco como fiduciario.
- La designación de Actinver como nuevo fiduciario.

Ambas decisiones reflejan la actuación oportuna y responsable de FibraShop, orientada a garantizar la continuidad operativa, el cumplimiento normativo y la protección de los intereses de sus inversionistas y clientes.

A partir de esta fecha, Actinver asume formalmente el cargo de nuevo fiduciario. Como resultado de este cambio, el Fideicomiso Irrevocable F/00854 queda sustituido por el nombre **Fideicomiso Irrevocable 6206**.

Es importante destacar que el cambio de fiduciario no interrumpe ni afecta la operación cotidiana del fideicomiso, ni el cumplimiento de sus obligaciones con inversionistas, Arrendatarios y otros terceros. Todas las actividades continúan desarrollándose con normalidad y en estricto apego a las mejores prácticas de gobierno corporativo, transparencia y protección patrimonial.

FibraShop continuará informando sobre los trámites que las regulaciones aplicables, en su caso, requieran.

El 23 de septiembre de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA LA PUBLICACIÓN DE SU INFORME ANUAL ASG”

FibraShop (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, informa al público inversionista que ha publicado su Informe Anual de Sustentabilidad 2024, en el que se presentan los avances más relevantes en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), así como los compromisos que guiarán su estrategia en los próximos años.

Logros destacados 2024:

- Energía renovable: 45% del consumo total de energía de nuestros centros provino de fuentes limpias, con instalación de paneles solares en 15 propiedades.
- Financiamiento sostenible: Actualizamos nuestro Marco de Financiamiento Sostenible bajo un enfoque híbrido (bonos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad). S&P Global emitió una opinión externa positiva, calificando nuestros objetivos como ambiciosos en energía, agua y edificios sostenibles.
- Responsabilidad social: Inversión de \$18 millones de pesos en programas sociales y voluntariado, beneficiando a más de 388,000 personas mediante 4,219 eventos.
- Incorporación a la plantilla FibraShop: Estamos contratando a todo personal que prestaba sus servicios a través de una empresa externa dentro de la regulación permitida, con la finalidad de mejorarles sueldos y prestaciones 83% de avance en la contratación directa del personal anteriormente subcontratado.
- Riesgos climáticos: Primera evaluación de riesgos de transición, sumada al análisis de riesgos físicos iniciado en 2023.

Para mayor información consulta:

<https://fibrashop.mx/informes-asg/>

El 1 de diciembre de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA QUE HOY CONCRETÓ LA REAPERTURA DEL BONO FSHOP 25U POR 1,250 MPD, CONSOLIDANDO UN MONTO EMITIDO DE 1,950 MPD EN EL MERCADO BÚRSATIL”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida en México, informa al público inversionista que el día de hoy se llevó a cabo la reapertura de su bono en el mercado de deuda por un monto de 1,250 millones de pesos.

Antecedentes:

A lo largo del año, FibraShop ha implementado una estrategia integral para fortalecer sus indicadores financieros, enfocada principalmente en la reestructura y optimización de su deuda. El objetivo central ha sido extender vencimientos próximos, reducir concentraciones y mejorar el costo de financiamiento. En mayo de este año, FibraShop anunció la emisión del bono FSHOP 25U por un monto de 700 mdp, así como la contratación de un crédito sindicado por 6,600 mdp. Con los recursos obtenidos, se refinanció la deuda sindicada de BBVA por 4,250 mdp y se liquidó el bono FSHOP 19U por 3,000 mdp, cuyo vencimiento ocurría en junio de 2025.

1. Financiamiento bancario dividido en dos tramos:
 - a. Línea de crédito revolvente por \$1,600 mdp a 3 años con posibilidad de extenderlo un año adicional.
 - b. Crédito simple por \$5,000 mdp a 5 años con ciertas amortizaciones crecientes y un balloon de 40%.

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

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

- Energía renovable consumida / Energía total consumida, para llegar al 2030 al 50%. Al día de hoy tenemos 45%.
- % de m2 de construcción certificados / m2 de construcción del portafolio, para llegar al 2030 al 50%. Al día de hoy tenemos 37%

2. Bonos en el mercado de Deuda:
 - a. FSHOP 19U: Bono de deuda por un monto de \$700 mdp a 5 años, con una tasa fija de 7.61%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.

Con los recursos obtenidos se refinanciaron los créditos sindicados de BBVA, por un monto de total 4,250 mdp y se liquidó el bono FShop 19 U por 3,000 mdp, cuyo vencimiento era en junio de este año.

Con lo anterior no se tienen vencimientos significativos durante 2026, lo que permitió enfocar los esfuerzos en reducir los niveles de apalancamiento y en continuar fortaleciendo la posición financiera del fideicomiso.

Reapertura del Bono FShop 25 U:

El día de hoy, FibraShop concluyó con éxito la reapertura del bono FSHOP 25U por un monto adicional de 1,250 mdp, a un menor costo financiero que la emisión original.

Con esta colocación, el monto total emitido del bono FSHOP 25U asciende a 1,950 mdp.

Es importante destacar que, con esta transacción y considerando el refinanciamiento del crédito de La Perla realizado a finales del año pasado FibraShop ha logrado refinanciar más del 85% de su deuda total, mejorando de manera significativa tanto las tasas como las condiciones de financiamiento.

Nuestro perfil de deuda es el siguiente:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Mifel	Sindicado A*	Nafin	Scotiabank	Bajío	Bajío	Fshop 25U	Sindicado (La perla)	Fshop 17-2	Sindicado B
Línea de crédito	100	1600	368	280	728.5	150	1,950*	1,907	1,600	4,987
Monto dispuesto	100	350	368	280	728.5	150	1,950	1,907	1,600	4,987
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años
Expiración	Junio 2034	Junio 2028	Julio 2027	Jul 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Junio 2029
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario

*De la línea de crédito revolvente del Tramo A, contamos con 1,250 millones de pesos disponibles.

Esta operación reafirma la confianza del mercado en FibraShop, refleja la solidez de nuestros fundamentos financieros y fortalece nuestra capacidad para continuar invirtiendo en la evolución de nuestros Centros de Vida. Seguiremos ejecutando una estrategia financiera disciplinada y orientada a generar valor sostenible para nuestros inversionistas.

El 17 de diciembre de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA QUE ALCANZA UNA NUEVA ETAPA DE SOLIDEZ CREDITICIA”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que **HR Ratings revisó al alza la calificación crediticia**, mientras que **Fitch Ratings ratificó las calificaciones previamente otorgadas**, manteniendo su perspectiva vigente.

HR RATINGS:

Hoy, HR Ratings a través de un comunicado dio a conocer que elevó la calificación crediticia de largo plazo de FibraShop de HR AA a HR AA+, con perspectiva estable, tanto para el fideicomiso como para sus emisiones. Adicionalmente, la calificadora ratificó la calificación de corto plazo en HR1.

La mejora en la calificación y el ajuste en la perspectiva se sustentan principalmente en:

- El fortalecimiento sostenido de las métricas crediticias durante 2024 y al 3T25.
- Una mayor generación de Flujo Libre de Efectivo respecto a lo estimado.
- La reducción de la deuda neta y la mejora de indicadores clave como DSCR, Años de Pago y Loan to Value (LTV).
- La exitosa reestructura de deuda realizada en 2025, que permitió extender vencimientos y optimizar el perfil financiero.
- Un ajuste positivo en el análisis ASG, así como una alta diversificación de Arrendatarios, factores que continúan diferenciando a FibraShop dentro de la industria.

FITCH RATINGS:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de FibraShop, manteniendo la misma perspectiva previamente asignada, lo que refleja la estabilidad del perfil financiero del fideicomiso, así como la consistencia en su estrategia operativa y de financiamiento.

EVOLUCIÓN DE LAS CALIFICACIONES:

Con estas acciones, FibraShop continúa mostrando una trayectoria de fortalecimiento financiero, respaldada por una administración prudente del balance, crecimiento operativo sostenido, disciplina financiera y una estrategia clara de largo plazo.

La administración de FibraShop reitera su compromiso con la transparencia, la solidez financiera y la creación de valor para sus inversionistas, y continuará informando oportunamente sobre la evolución de sus indicadores financieros y crediticios.

A continuación, se muestra nuestra evolución:

	HR RATINGS	PERSPECTIVA	FITCH RATINGS	PERSPECTIVA
2025	AA +	Estable	A+	Positiva
2024	AA	Positiva	A+	Positiva
2023	AA	Estable	A+	Estable
2022	AA-	Estable	A+	Negativa
2021	AA-	Negativa	A+	Negativa
2019	AA+	Estable	AA-	Estable

El 18 de diciembre de 2025 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA QUE AVANZA EN SU ESTRATEGIA CLIMÁTICA Y DE SOSTENIBILIDAD CON LA CERTIFICACIÓN EDGE DE GALERÍAS TAPACHULA”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que el pasado 16 de diciembre Galerías Tapachula obtuvo la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), reforzando el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sustentable, consolidando los avances de la compañía en materia de sostenibilidad, eficiencia de recursos y gestión de riesgos climáticos.

Con esta certificación, FibraShop alcanza un 38.40% de los metros cuadrados de construcción certificados EDGE respecto al total de su portafolio, fortaleciendo la resiliencia operativa de sus activos y su alineación con estándares internacionales de divulgación en sostenibilidad.

La certificación EDGE de Galerías Tapachula acredita mejoras cuantificables en desempeño ambiental, entre las que destacan:

- 25% de ahorro en consumo de energía, contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero
- 22% de ahorro en consumo de agua, en línea con una gestión responsable de recursos hídricos

- 99% de reducción de carbono incorporado en materiales de construcción, mitigando impactos climáticos desde la etapa de diseño y materiales

Inmuebles certificados:

A la fecha, 3 de los 19 inmuebles del portafolio de FibraShop cuentan con certificación EDGE:

- La Perla, reconocida como el centro comercial más grande de América Latina en obtener la certificación EDGE.
- Puerta La Victoria
- Galerías Tapachula

Asimismo, las certificaciones EDGE obtenidas por FibraShop contribuyen al cumplimiento de los criterios establecidos en la Taxonomía Sostenible, al promover el uso eficiente de recursos, la reducción de emisiones y el desarrollo de infraestructura inmobiliaria con beneficios ambientales medibles, apoyando actividades económicas con impacto positivo y alineadas con objetivos de sostenibilidad de largo plazo.

FibraShop reafirma su compromiso de continuar integrando criterios ASG en el desarrollo, operación y modernización de sus inmuebles, fortaleciendo la transparencia, la gestión de riesgos climáticos y la creación de valor sostenible para inversionistas, comunidades y demás grupos de interés.

Adicionalmente, este avance se encuentra alineado con el Marco de Financiamiento Sostenible de FibraShop, el cual establece como meta que, al 2025, el 38% de los metros cuadrados de construcción del portafolio cuenten con certificación.

Con ello, FibraShop da cumplimiento a los créditos bancarios vinculados a este indicador clave de desempeño (KPI), incluyendo los financiamientos con BBVA (línea revolvente y crédito sindicado) y Scotiabank.

Eventos Relevantes Subsecuentes:

El 18 de febrero de 2026 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA LA FIRMA DEL CRÉDITO REVOLVENTE CON BANCOPPEL”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que el pasado **13 de febrero de 2026**, celebró un contrato de crédito por un monto de \$450 millones de pesos con BanCoppel, a un plazo de 3 años a una tasa de TIIE de fondeo más 220 puntos base. Esta operación es a una sobretasa menor al resto de nuestro financiamiento y tiene compromisos relacionados con la sostenibilidad.

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

Como resultado de esta operación:

- Contamos con líneas de crédito revolventes por 1,600 mdp cuyo destino principal es asegurar el refinanciamiento de vencimientos futuros de deuda.

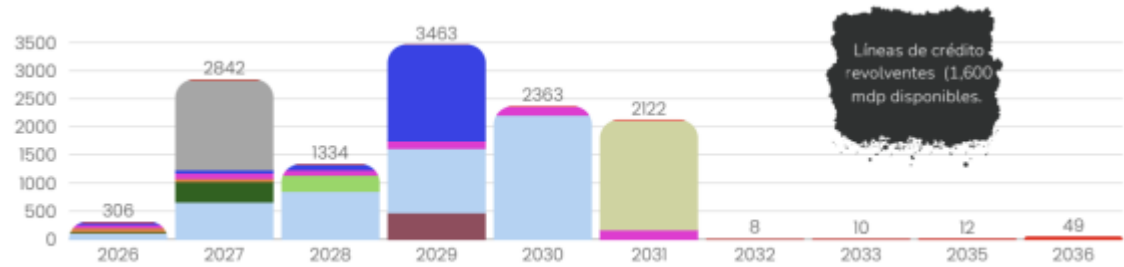
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Se fortalece la posición de liquidez de corto plazo.
- Se asegura mayor flexibilidad financiera para atender necesidades operativas y de capital de trabajo.
- Se optimiza el perfil de vencimientos y se mantiene una estructura de deuda más eficiente y balanceada.
- Se reduce el costo de nuestra deuda.

FibraShop reitera su compromiso con una administración prudente del balance, privilegiando la disciplina financiera, la optimización del costo de capital y el fortalecimiento de su estructura de deuda en beneficio de sus inversionistas.

La estructura de la deuda al día de hoy quedaría de la siguiente forma:

	Mifel	Sindicado A	Sindicado B	Scotiabank	Bajío	Bajío	Fshop 25U	Sindicado (La perla)	Fshop 17-2	Nafin	BanCoppel (revolvente)
Línea de crédito	100	1,600	5,000	280	806	200	1,960	1,930	1,600	400	450
Monto dispuesto	99	80	4,975	280	714.5	127.7	1,950	1,903	1,600	368	450
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Línea de Crédito
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años	3 años
Expiración	Junio 2034	Junio 2029	Junio 2029	Jul 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Hipotecario



Estas acciones refuerzan la capacidad de FibraShop para ejecutar su estrategia operativa y de crecimiento, preservando la flexibilidad financiera en un entorno macroeconómico aún retador.

FibraShop continuará evaluando de manera proactiva oportunidades para optimizar su estructura de capital, siempre bajo criterios de disciplina financiera y creación de valor sostenible para sus inversionistas.

El 2 de marzo de 2026 se publicó el siguiente evento relevante:

“FIBRA ANUNCIA SOBRE OPTIMIZACIÓN DE SU ESTRUCTURA DE DEUDA Y FORTALECIMIENTO DE LIQUIDEZ”

FibraShop (BMV: FSHOP 13), fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en Centros de Vida, especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que, derivado de la contratación del crédito revolvente por \$450 millones de pesos con Bancoppel anunciada el 17 de febrero, el pasado viernes 27 de febrero, llevó a cabo el prepago de \$390 millones de pesos correspondientes a la línea de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

crédito revolvente sindicada contratada con varias instituciones financieras y BBVA actuando como banco agente. Después de aplicar este pago anticipado, el saldo no dispuesto de esta línea de crédito es de \$1,520 millones de pesos (mdp).

Previo a esta operación, el monto dispuesto de la línea revolvente con BBVA ascendía a \$470 millones de pesos. Después del prepagó, el saldo dispuesto se reduce a \$80 millones de pesos.

MEJORA EN COSTO FINANCIERO:

Es importante destacar que:

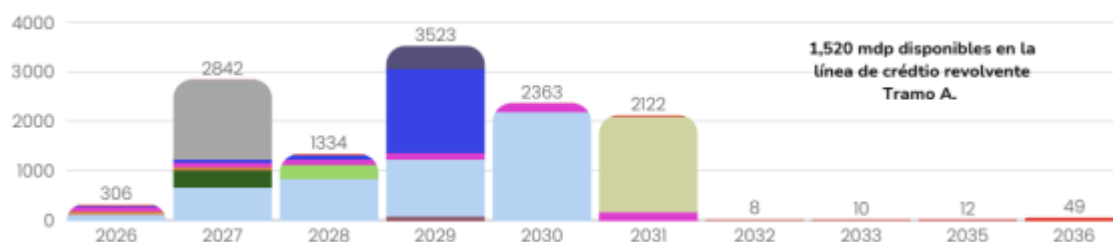
- La tasa aplicable al crédito revolvente con BBVA es TIIE de fondeo + 24 pb + 2.25% puntos base.
- La tasa del nuevo crédito revolvente con BanCoppel es TIIE de fondeo + 2.20% puntos base, lo cual representa una reducción tanto en la tasa de referencia aplicable como en la sobretasa, generando en conjunto una disminución 29 puntos base en el costo financiero de la porción refinanciada, lo que contribuye a optimizar el costo promedio de la deuda.

En consecuencia, esta operación permite sustituir parcialmente deuda con mayor costo por deuda con menor sobretasa, optimizando el costo financiero y fortaleciendo la eficiencia del balance.

LÍNEA COMPROMETIDA Y COBERTURA DE VENCIMIENTOS

La línea revolvente con BBVA es una línea comprometida por \$1,600 millones de pesos, lo que brinda certeza en términos de disponibilidad de recursos para atender necesidades operativas y de refinanciamiento.

	Mifel	Sindicado A	Sindicado B	Scotiabank	Bajío	Bajío	Fshop 25U	Sindicado (La perla)	Fshop 17-2	Nafin	BanCoppel (revolvente)
Línea de crédito	100	1,600	5,000	280	806	200	1,960	1,930	1,600	400	450
Monto dispuesto	99	80	4,975	280	714.5	127.7	1,950	1,903	1,600	368	450
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Línea de Crédito
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años	3 años
Expiración	Junio 2034	Junio 2029	Junio 2029	Jul 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Hipotecario



Con la disponibilidad actual de \$1,520 millones de pesos en la línea revolvente, FibraShop cuenta con recursos suficientes para cubrir aproximadamente 48% de los vencimientos de deuda programados para

2026 y 2027, reforzando su posición de liquidez y reduciendo el riesgo de refinanciamiento en un entorno macroeconómico aún retador.

^[11] 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 a 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.

Factores de riesgo:

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 19 centros comerciales en operación. 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 significativa 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 pérdida, 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 consumir 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

ingresos 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.

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 reglas 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 sí 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:

- 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.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única 57 de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la

deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador del Fideicomiso estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador del Fideicomiso, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que, a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo. Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, la inscripción de los CBFIs, con clave de pizarra (FSHOP 13), en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y su oferta pública fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/7097/2013 de fecha 22 de julio de 2013, mismos que quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2013-002, y dicha inscripción fue actualizada mediante oficios 153/107385/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, 153/11094/2017 de fecha 6 de diciembre de 2017, 153/11919/2019 de fecha 3 de julio de 2019, 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, 153/12593/2020 de fecha 27 de agosto de 2020, 153/10026975/2021 de fecha 17 de noviembre de 2021, 153/5479/2023 de fecha 31 de agosto de 2023, 153/3174/2024 de fecha 21 de febrero de 2024 y 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, conforme a los cuales los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo los números 3239-1.81-2014-004, 3239-1.81-2017-008, 3239-1.81-2019-014, 3239-1.81-2019-017, 3239-1.81-2020-019, 3239-1.81-2021-022, 3239-1.81-2023-028, 3239-1.81-2024-029 y 3265-1.81-2025-048, respectivamente.

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, es implementar: (i) las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión del comité técnico del Fideicomiso, de fecha 30 de junio de 2025, mediante las cuales se resolvió, entre otros, la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso; (ii) las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión del comité técnico del Fideicomiso, de fecha 3 de julio de 2025, mediante las cuales se resolvió, entre otros, la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto; y (iii) las resoluciones adoptadas por la asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 12 de agosto de 2025 (la “Asamblea de Tenedores”) en la que se resolvió aprobar, entre otros, modificar los Documentos de Emisión (según dicho termino se define en el Contrato de Fideicomiso) con el objeto de sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario y/o emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, así como llevar a cabo cualesquier actos y trámites que resulten aplicables o necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV.

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3, 000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017. La suscripción de estos dos bonos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio de autorización No. 153/5436/2015 de

fecha 22 de junio de 2015. La inscripción de los CBFs en el RNV y su oferta pública fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10540/2017 de fecha 20 de julio de 2017, mismos que quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.19-2017-068-02, y dicha inscripción fue actualizada mediante oficios 153/12697/2020 de fecha 06 de noviembre de 2020 y 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, conforme a los cuales los CBFs quedaron inscritos en el RNV bajo los números 3239-4.19-20147-068-03 y 3265-4.19-2017-068-06, respectivamente

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, es implementar las resoluciones adoptadas por la asamblea de tenedores celebrada, en virtud de segunda convocatoria, el 1 de septiembre de 2025 (la “Asamblea de Tenedores”) en la que se resolvió aprobar, entre otros, modificar el título de los CBFs y demás Documentos de Emisión (según dicho termino se define en el Contrato de Fideicomiso) que resulten aplicables, con el objeto de sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, y, adicionalmente, se autorizó e instruyó a Banco Actinver, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, al Fideicomitente, a Fibra Shop Administración, S.C. y al Representante Común, para que, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo cualesquier actos y suscriban todos los documentos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, el canje del título, y realicen los trámites y obtengan las autorizaciones que, en su caso se requieran por parte de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y cualesquier autoridad o instancia correspondiente, y demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.

El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, la oferta pública de fue de 826,569 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto de 700,00 miles de pesos. El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto total de 1,203,381 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031.

La inscripción de los CBFs en el RNV y su oferta pública fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, mismos que quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.15-2025-113-02, y dicha inscripción fue actualizada mediante oficio 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, conforme al cual los CBFs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3265-4.15-2025-039-01.

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, es corregir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, derivado de la sustitución del Fiduciario del Fideicomiso, conforme al convenio de sustitución fiduciaria de fecha 21 de julio de 2025 y el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 27 de agosto de 2025 y, de conformidad

con lo dispuesto en el inciso (f), subinciso (iii) del apartado “Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de las Asambleas de Tenedores” del título que ampara los CBFs.

Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomiso emite reportes trimestrales, así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No hubo cambios significativos en los valores inscritos en el RNV al 31 de diciembre de 2025.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos correspondientes a la oferta pública inicial fueron destinados al 100% para la adquisición de los centros comerciales y no hay remanente de recursos por aplicar.

Durante el mes de marzo de 2013, se llevó a cabo un proceso de ejercicio de derechos de suscripción por parte de los tenedores de valores con clave de pizarra BMV: FSHOP13, el cual constó de dos rondas, ambas realizadas a un precio de \$17.50 por CBF.

Como resultado del proceso, se suscribieron un total de 112,650,311 títulos por un monto de \$1,971,380 miles de pesos que son utilizados para adquisiciones, oportunidades de desarrollo y usos corporativos generales. Los centros comerciales que se han adquirido con los recursos obtenidos en esta emisión son City Center Bosque Esmeralda con un valor compra de \$404,500 miles de pesos; la plaza denominada Plaza Cedros por un valor de compra de \$370,000 miles de pesos; y, la plaza denominada Cruz del Sur con un valor de compra de \$519,000 miles de pesos. Es remanente de los recursos serán destinados para continuar con el plan de expansión y remodelaciones en proceso.

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3,000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017. Los recursos obtenidos fueron utilizados para el pago total o parcial de pasivos existentes, adquisiciones, coinversiones y expansiones en proyectos inmobiliarios que han sido relevados al público y para usos corporativos.

El 27 de junio se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años en UDIs FSHOP19U. Los recursos netos obtenidos por el Emisor con motivo de la Emisión de los CBFIs FSHOP19U, ascendieron a 2,025,767.78 miles de pesos y FSHOP19 73,239.74 miles de pesos, que fueron destinados principalmente para el refinanciamiento de pasivos existentes, mediante la amortización de principal de su línea de crédito revolviente.

El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, la oferta pública fue de 826,569 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs pesos cada uno por un monto de 700,00 miles de pesos. El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs pesos cada uno por un monto total de 1,203,381 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031. Los recursos obtenidos el 20 de mayo de 2025, fueron destinados a la liquidación del bono FSHOP19U. Los recursos obtenidos en la reapertura fueron destinados al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito sindicada por 1,150,000 miles de pesos.

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Emisor se ubica en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México. El número de teléfono es 52 (55) 35 44 02 30.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud del inversionista FibraShop podrá entregar copias de dichos documentos contactando a Gabriel Ramírez Fernández (gramirez@fibrashop.mx) Director de Finanzas. Nuestra oficina principal está situada en Av. Prol. Paseo de la Reforma 1196, Piso 16, Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05348, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 52921160.

Nuestra página de Internet es www.fibrashop.mx. Asimismo, la página de nuestro fiduciario emisor es <http://www.cibanco.com> donde se podrá consultar información relevante.

De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso (“FSHOP 13” “FSHOP 17-2,”FSHOP 25U”), para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, Ciudad de México, C.P. 066000, a la atención de Lic. Alejandra Tapia Jiménez (altapia@monex.com.mx) Tel. (55) 5231 0161 o Lic. César David Hernández Sánchez (cdhernandez@monex.com.mx) Tel (55) 5231 0848

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

El Fideicomitente que constituyó la Fibra es Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. El Asesor se constituyó mediante escritura pública número 95,081 de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

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.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 24 de julio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 4,753,321.03 miles de pesos excluyendo la opción de sobreasignación la cual no fue ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 8 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad.

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.

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 912,180.00 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 Fibra Shop 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.

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.

El 22 de julio de 2016, se anunció la coinversión en dos Centros Comerciales por un importe aproximado de 1,781,000 miles de pesos. El primer centro comercial en el que se realizó la coinversión es “La Perla”, el cual se vislumbra como uno de los proyectos inmobiliarios más importantes del país. Se encuentra ubicado en el área metropolitana de Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México y una de las más importantes de América Latina. La segunda coinversión es “Sentura Tlalnepantla”, la cual se encuentra localizada sobre

Periférico Norte esquina con Mario Colín, una de las avenidas más importantes del área metropolitana de la Ciudad de México, en una zona densamente poblada y con un alto poder adquisitivo. Con esta inversión, FibraShop aumenta su presencia en la zona metropolitana de la Ciudad de México al ser este el tercer centro comercial en esta zona del país.

Sentura Tlalnepantla es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel. El centro comercial inició operaciones en octubre de 2018. Fue la primera co-inversión de FibraShop.

Es importante destacar que las dos plazas forman parte de complejos de usos mixtos, pero FibraShop sólo participa en los centros comerciales.

El 29 de junio de 2016 se anunció la firma del contrato de crédito de una línea de crédito revolvente por 3,200,000 miles de pesos a un plazo de tres años. El crédito se firmó con un sindicato de bancos conformado por Actinver, BBVA Bancomer, HSBC, Banco Sabadell Capital y Santander.

El 26 de diciembre de 2016, FibraShop hizo del conocimiento del público el lanzamiento de su fondo de recompra de sus propios CBFIs en el mercado hasta por el 5% de los títulos en emitidos, a partir del primero de enero de este año, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017.

En julio de 2017 FibraShop realiza una segunda emisión de deuda pública, cerrando el libro de colocación en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primer tramo por 1,400,000 miles de pesos a 5 años a tasa revisable FSHOP 17 (en función de la TIIE a 28 días) y el otro tramo por 1,600,000 miles de pesos a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Los sobre tasas son 125 puntos base para el tramo variable y 230 puntos base para el tramo fijo. Los recursos obtenidos fueron destinados para el prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito sindicada (con garantía hipotecaria), el pago de adquisiciones, coinversiones y expansiones debidamente informadas al mercado, y fines corporativos en general.

El 27 de octubre de 2017 se concluye con éxito la adquisición del centro comercial Puerta La Victoria, cuyo valor inicial asciende a 2,762,220 miles de pesos. Está ubicado en la Avenida Constituyentes, principal vialidad de Querétaro, en la zona central de la ciudad. Querétaro es la décima ciudad más poblada de México y ha sido en los últimos años la ciudad con mayor dinamismo económico en el país y un polo de atracción de inversión nacional y extranjera.

Puerta La Victoria, es un proyecto de tipo “Fashion Mall” que forma parte de un complejo de usos mixtos que incluyen un área comercial, oficinas, un hotel de 120 llaves y un área residencial de siete etapas de departamentos. Comenzó operaciones el 1 de octubre de 2017.

El 6 de marzo de 2018, FibraShop anunció que aceptó la oferta de comprar el 40% de su compañía asesora, Grupo Central de Arquitectura junto con otro grupo de inversionistas vende su participación a FibraShop.

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 cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Condesa. El precio de venta fue aproximadamente 5% arriba del valor registrado en libros y un 23% por arriba del precio inicial de aportación. El CAP implícito en la transacción fue cercano al 7%.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020).

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136,000 miles de pesos, estos recursos frescos fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita anteriormente.

El 22 de junio de 2020 amortizó en su totalidad el principal del bono FSHOP 15 por 2,758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

El 30 de marzo de 2022, el centro comercial “La Perla”, inició operaciones.

El 19 de julio 2022, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que liquidó la amortización de principal del bono FSHOP17 por 1,400,000 miles de pesos. Los recursos provienen de la línea de crédito revolvente firmada en mayo 2022 por un monto de hasta 1,800,000 miles de pesos.

El 10 de agosto de 2022 FibraShop cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Xalapa con un precio de venta de 140,000 miles de pesos, con los recursos obtenidos se liquidó una línea de crédito en cuenta corriente con Sabadell hasta por un monto de 150,000 miles de pesos.

El 23 de junio de 2023, el Fideicomiso liquidó al vencimiento el bono FSHOP19, cuyo principal era por 130,052 miles de pesos. El pago de este vencimiento se realizó con recursos propios del Fideicomiso.

El 31 de marzo de 2023, se anunció la venta de Kukulcán Plaza. El precio de venta fue de 850,000 miles de pesos. La primera etapa fue pagada a finales de 2023 por 450,000 miles de pesos y la segunda etapa fue liquidada en septiembre de 2024 por 400,000 miles de pesos.

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 formalizan las escrituras correspondientes a la adquisición del 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial de Sentura Tlalnepantla por un monto de 747,500 miles de pesos, la forma de pago se realizó en efectivo y con la entrega de 69,615,385 CBFI's a un precio de 6.50 pesos. Con la adquisición realizada, FibraShop cuenta con el 100% de los derechos fideicomisarios.

El 31 de mayo de 2024, se formalizaron las escrituras correspondientes a la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un monto de 500,000 miles de pesos, la forma de pago se realizó en efectivo y con la entrega de 58,461,539 CBFI's. a un precio de 6.50 pesos. El inmueble se encuentra ubicado en Zamora de Hidalgo, Michoacán México.

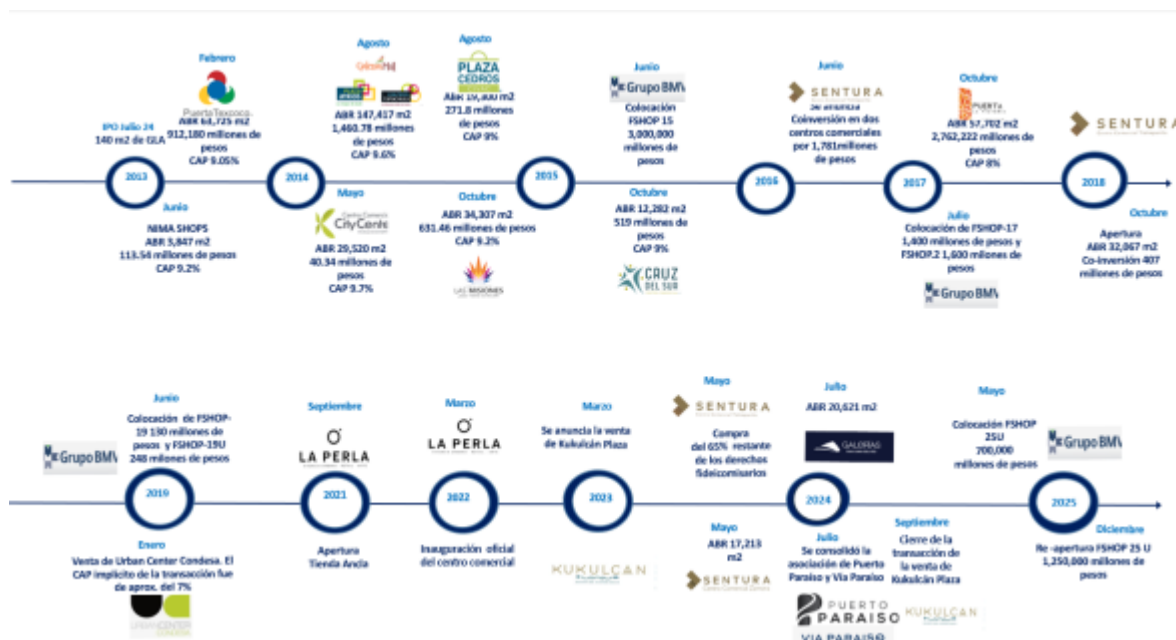
El 15 de julio de 2024, se adquirió los derechos de copropiedad de Inmobiliaria Zona Mx consistentes en la parte alícuota que representa el 80% de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio "Plaza Galerías San Juan del Río" por un precio pactado de \$520,000 miles de pesos, la liquidación se realizó en efectivo y con la entrega de 71,538,462 CBFI's a un precio de 6.50 pesos. Galerías San Juan del Río ubicada en Santiago de Querétaro, México.

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 de dichos inmuebles al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

El 5 de septiembre de 2024 se concluyó el proceso de venta de Kukulcán Plaza con último pago de 400,000 miles de pesos.

El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, la oferta pública fue de 826,569 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto de 700,00 miles de pesos. El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIs cada uno por un monto total de 1,203,381 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031.

Desde su formación Fibra Shop ha triplicado su ABR pasando de 140,500 m² a 698,322 m².



A continuación, se presenta una descripción de cada uno de los grupos aportantes de la cartera inicial Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura.

Grupo Cayón.

Grupo Cayón tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales en la región del Bajío en México. Desde 1999 ha desarrollado más de 220,000 m² de superficie rentable en proyectos comerciales en los estados de Guanajuato y Querétaro. Cuenta con significativo conocimiento del mercado de la región del Bajío, incluyendo otras inversiones en otras industrias de la región. Adicionalmente, ha logrado entablar estables relaciones comerciales con diversas tiendas de marcas 'premium', incluyendo Tiendas Ancla como Liverpool®, Office Depot®, Soriana® y Cinopolis®, entre otras. Salvador Cayón Ceballos, fundador de Grupo Cayón, tiene amplio conocimiento de la región del Bajío, y es un empresario con extensiva experiencia, que ha logrado lanzar negocios innovadores y exitosos, siendo los primeros en su clase en la región del Bajío.

Grupo Cayón aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga.

Grupo Frel. Grupo Frel tiene más de 50 años de experiencia en los desarrollos inmobiliarios abarcando todas las etapas de los mismos, desde la compra de la tierra, desarrollo, construcción y comercialización de los proyectos a nivel nacional, principalmente en la Ciudad de México y en los estados de Guerrero (Acapulco), Quintana Roo (Cancún) y Baja California Sur (Cabo San Lucas). Grupo Frel ha construido más de 100 (cien) proyectos inmobiliarios de alta calidad, incluyendo, bodegas, centros comerciales, hoteles, casas y oficinas.

Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo de inmuebles en la Ciudad de México, especialmente en la colonia Polanco. Ha desarrollado las oficinas corporativas en México para grandes corporaciones nacionales e internacionales, como American Express® y L'Oréal®.

Grupo Frel aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.

Grupo Central de Arquitectura. Inició en 1998 y a partir de entonces ha desarrollado y diseñado proyectos residenciales, comerciales, hoteles, oficinas, restaurantes y crearon un nuevo concepto de centro comercial (“Centro Urbano”), diseñado como un reinvento de “strip mall”.

Central de Arquitectura aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa. El 06 de marzo FibraShop anuncia que aceptó la oferta para comprar el 40% de su compañía asesora, Grupo Centro de Arquitectura junto con otro grupo de inversionistas venden su participación a FibraShop.

Grupo Central de Arquitectura formó parte del Fideicomiso de Control de FibraShop, como parte de los acuerdos de la transacción de venta en marzo de 2018, y para dar efecto a la salida de estos grupos de accionistas del Asesor y del Fideicomiso de Control, se firmaron diversos convenios para regular la nueva estructura del Grupo de Control de FibraShop, incluyendo la modificación al Fideicomiso de Control, y regulando el ejercicio del derecho de voto en Fibra Shop, de modo que dicho grupo se obligó a votar sus CBFIs en FibraShop en el mismo sentido que el Fideicomiso de Control en ciertos asuntos.

Como se describe en otras secciones de este Informe, el Grupo de Control de la Fibra está integrado por diferentes grupos inmobiliarios y un grupo de Inversionistas Patrimoniales que, con anterioridad a las Transacciones de Formación, no habían tenido vínculos de negocios entre sí. El periodo previo a la Oferta sirvió para que estos grupos interactuaran entre sí, conocieran y reconocieran las fortalezas de cada uno, y apreciaran las sinergias esperadas por su integración. En reconocimiento de esta situación, en el proceso de toma de decisiones respecto de la conformación del portafolio de FibraShop y la determinación de los principios de su gobierno corporativo, se han tomado en cuenta las opiniones de cada grupo de aportantes en función de su experiencia en cada materia. Como parte de este proceso, los integrantes del Grupo de Control han tomado los siguientes acuerdos, mismos que han quedado reflejados en el Contrato de Fideicomiso y en el Fideicomiso de Control: (i) cuando algún integrante del Grupo de Control inicie el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario, invitará a los otros miembros a participar en el proyecto en cuestión, salvo que por cuestiones contractuales o de hecho anteriores no fuere posible, además de que los tres grupos inmobiliarios se han obligado a realizar sus mejores esfuerzos para brindar a FibraShop la posibilidad de desarrollar relaciones de negocios similares a las que cada uno de dichos grupos tiene hoy en día con terceros; (ii) se ha decidido fortalecer los órganos corporativos de FibraShop de tal forma que, en decisiones que pudieren generar conflictos de interés entre los integrantes del Grupo de Control, las decisiones sean tomadas por los Comités de Prácticas y/o de Nominaciones, según sea el caso, además de que para que el Comité Técnico adopte

diversas resoluciones se requiere del voto de la mayoría o totalidad de los Miembros Independientes; y (iii) el comité técnico del Fideicomiso de Control está integrado por cuatro miembros, de los cuales cada uno ha sido designado por cada integrante del Grupo de Control, por lo que cada grupo tiene el mismo peso al interior del Fideicomiso de Control, sin perjuicio del voto de calidad en caso de empate del Presidente de dicho comité, el cual es designado por Grupo Cayón.

En cuanto a sus fortalezas y contribuciones a FibraShop, Grupo Cayón aporta su vasta experiencia en el mercado inmobiliario comercial en el Bajío, así como excelentes relaciones con cadenas comerciales que serán de gran utilidad para que las propiedades que el Fiduciario adquiera en el futuro cuenten con tiendas ancla o sub-ancla de reconocido prestigio que fomenten la afluencia de visitantes. Por su parte, la experiencia de Grupo FREL como constructores y operadores de desarrollos comerciales, habitacionales, de oficinas y mixtos en el Distrito Federal, Cancún, Los Cabos y otras ciudades del país será invaluable para que el Asesor y el Administrador puedan seleccionar a los mejores contratistas para llevar a cabo construcciones y remodelaciones que permitan a los Inmuebles propiedad de la Fibra mantenerse en la preferencia de los consumidores. Todo esto, aunado a la voluntad de los diferentes integrantes del Grupo de Control de transitar de su actual esquema de negocios familiares o de sociedades cerradas con pocos inversionistas afines, a un modelo de negocios altamente institucionalizado y con obligaciones frente al público y las autoridades del mercado de valores, establecieron las bases para que FibraShop pueda afianzarse como un exitoso vehículo de inversión inmobiliaria.

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.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará 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⁽¹¹⁾.

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.

⁽¹¹⁾ 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.

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 JURIQUELLA” 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Al 31 de diciembre de 2025, los Bienes Inmuebles de la Cartera actual se encontraban ocupados en un 94.36%, en términos de superficie rentable adquirida. Al 31 de diciembre de 2025, los treinta mayores Arrendatarios de la Fibra representaban el 63% de la superficie rentable total de FibraShop y 44.05% de los ingresos operativos.

Lo anterior refleja la importante diversificación de ingresos con que cuenta el portafolio de propiedades de FibraShop.

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	11.12%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	5.67%
Cinepolis	8.57%	Cinepolis	4.24%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	6.53%	La Comer / Fresko	2.35%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	5.82%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	2.27%
Soriana	3.12%	Innova Sports	2.10%
Cinemex	2.99%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	1.94%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties / Zara)	2.23%	Grupo Gigante (Office Depot / Teks / Radio Shack / Petco)	1.93%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	2.06%	Cuidado con el perro	1.77%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.92%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties / Zara)	1.75%
La Comer / Fresko	1.82%	Cinemex	1.70%
Home Depot	1.69%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.65%
Coppel	1.42%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.55%
H&M	1.30%	H&M	1.42%
Innova Sports	1.26%	Coppel	1.37%
C&A	1.12%	Bancomer	1.08%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.07%	C&A	1.03%
Recrefam	1.05%	Miniso	0.95%
Promoda	0.87%	Mc Donalds	0.85%
Parisina	0.81%	Deportenis	0.83%
Bouncy Bouncy	0.72%	American Eagle	0.80%
Cuidado con el perro	0.70%	Recrefam	0.78%
Bancomer	0.66%	Shasa	0.76%
Miniso	0.66%	Santander	0.76%
Casino Central	0.57%	Soriana	0.76%
Deportenis	0.54%	Banorte	0.73%
Total Fitness	0.51%	Sonora Grill	0.68%
Sonora Grill	0.49%	Codere	0.66%
Sfera	0.48%	KFC	0.61%
Shasa	0.47%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.55%
Banorte	0.43%	Sfera	0.53%
Total general	63.00%	Total general	44.05%

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).

Perfil de vencimientos de contratos (% del GLA) por inmueble

La siguiente tabla se muestra el perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento del portafolio actual.

Año	2026	2027	2028	2029	2030+
Plaza Cibeles	16%	11%	7%	8%	58%
La Luciérnaga	34%	18%	11%	5%	32%
Puerto Paraíso	36%	18%	8%	33%	4%
Puerta Texcoco	13%	39%	42%	2%	5%
UC Jurica	29%	29%	21%	10%	11%
UC Juriquilla	25%	50%	15%	1%	9%
Nima Shops	18%	23%	18%	35%	6%
Los Atrios	4%	56%	9%	7%	25%
Galerías Mall Sonora	36%	13%	16%	5%	31%
Galerías Tapachula	15%	9%	48%	7%	21%
Las Misiones	15%	7%	11%	12%	56%
City Center Bosque Esmeralda	10%	5%	17%	1%	68%
Plaza Cedros	12%	71%	2%	1%	14%
Cruz del Sur	8%	4%	3%	75%	10%
Puerta La Victoria	11%	15%	45%	3%	26%
Sentura Tlalnepantla	16%	45%	13%	9%	17%
La Perla	26%	23%	9%	6%	35%
Sentura Zamora	20%	42%	28%	0%	10%
Via Paraiso	13%	55%	13%	1%	18%
San Juan del Rio	11%	5%	5%	9%	70%
Total general	18%	25%	16%	11%	29%

El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 4 años.

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 estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro del locatario, tanto como porcentaje de los ingresos totales (rentas más mantenimiento), como proporción de la superficie rentable total del portafolio.

Área Rentable por Giro de Negocios	
Giro	%
Tienda Departamental	14.35%
Moda y Calzado	17.29%
Entretenimiento	18.01%
Supermercado	14.11%
Alimentos	10.91%
Hogar y Decoración	8.59%
Deportes	6.55%
Servicios	2.41%
Servicios Financieros	2.42%
Salud y Belleza	1.92%
Otros	1.63%
Papelería	1.00%
Autos y Motocicletas	0.82%
Total	100.00%

Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%
Moda y Calzado	21.37%
Alimentos	18.82%
Entretenimiento	10.61%
Tienda Departamental	7.14%
Hogar y Decoración	12.06%
Deportes	7.39%
Supermercado	5.97%
Servicios Financieros	4.14%
Servicios	3.61%
Salud y Belleza	4.04%
Otros	3.12%
Autos y Motocicletas	1.14%
Papelería	0.61%
Total	100%

Como se puede apreciar, ningún giro representa más del 22.0% 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.

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.

Residentes en México.

I. Distribución del Resultado Fiscal

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, la Compañía debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 224 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación, se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De acuerdo con legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente, el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Convenios para evitar la doble imposición

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

I. Distribución del Resultado Fiscal

Dado que los CBFIs se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido

de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximido el Emisor de dicha obligación.

La retención que se realice a los Tenedores de los CBFIs se considerará como pago definitivo del ISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de la BMV o por medio de los mercados reconocidos a los que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de impuestos en México.

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs y que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier implicación fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente en México no se encontrará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a su tenencia de CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

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 2025 se cuenta con 78 empleados.

Política de inclusión laboral de Administrador

La diversidad en el mundo es una constante, todas las personas son diferentes, cada una tiene habilidades y potencialidades propias, por estos motivos es que el Administrador reconoce que un pilar fundamental para el crecimiento corporativo de la nueva generación es contar con una política de inclusión, que permita enfrentar de mejor manera los nuevos retos dando respuesta a las exigencias del día a día.

El Administrador promueve la diversidad como un componente clave en nuestros procesos de gestión de talento y queremos reafirmar este compromiso a través de una política global aplicable para todas las empresas del grupo.

Con el objetivo principal de crear una cultura de respeto y valor hacia las diferencias, que promueva la dignidad, la igualdad, la inclusión y la diversidad, y que faculte a las personas a contribuir con su máximo potencial al crecimiento y el éxito global de la empresa.

Mediante nuestra política de “Gestión de la diversidad”, el Administrador busca promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, con el fin de garantizar la no discriminación por cuestiones de raza, sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

a) Principios

Nuestro compromiso en FibraShop hacia la diversidad e inclusión se basa en los siguientes principios:

- Promover la dignidad y respeto para todos. No se tolerará ninguna forma de intimidación o acoso y se respetará siempre la normativa sobre diversidad e inclusión.
- Nuestras prácticas y políticas de selección, contratación, remuneración, promoción, formación, clasificación profesional, retribución, atienden a criterios de mérito y capacidad, en relación con los requisitos del puesto de trabajo que nos ayuden a cumplir nuestros objetivos de negocio y nuestras estrategias de sustentabilidad.
- Mantener nuestro compromiso siempre y seguir avanzando en una integración laboral efectiva mediante la introducción, de ayudas técnicas y apoyos que permitan reducir y eliminar las barreras a los empleados con capacidades especiales asegurando que puedan participar en un entorno laboral en igualdad de condiciones.

- Buscamos el equilibrio laboral y familiar propiciando el combinar sus responsabilidades profesionales y familiares.

b) Responsabilidades

El Consejo de Administración tiene la tarea de proporcionar los recursos apropiados para implantar esta política y asegurar que es adecuadamente comunicada y difundida

El Consejo de Diversidad, conformado por los líderes de RRHH de todas áreas geográficas, quienes tienen la responsabilidad de implementación de los objetivos de esta política en toda la compañía y de promover su revisión y actualización.

Bajo esta política todos los empleados adquieren la responsabilidad individual de seguir procedimientos que se establezcan al efecto de garantizar la igualdad de oportunidades y a la no discriminación; llamar la atención sobre cualquier práctica discriminatoria sospechosa y abstenerse de hostigar o intimidar a otros empleados, clientes y visitantes.

Nuestro equipo directivo debe ser ejemplo de comportamiento y garantizar el cumplimiento de esta política, que rechaza cualquier situación de discriminación, acoso, abuso de autoridad, ofensa u otra forma de agresividad y hostilidad.

Fibra Shop siempre ha promovido y promoverá el valor del capital humano, mediante el uso y seguimiento de sus políticas corporativas, dentro de las cuales podemos destacar: la política de “Gestión de la diversidad”, mediante la cual buscamos promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, dejando de lado filias y fobias de antaño, con el fin de garantizar y promulgar la no discriminación por cuestiones de raza, sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

Es precisamente en los mitos y barreras de antaño, creados alrededor de las diferentes “discapacidades” que pueden presentarse por diversas cuestiones, donde encontramos los mayores obstáculos para la contratación de personas limitando con ello el crecimiento y potencialización de las condiciones que hacen especial a cada uno de nuestros colaboradores.

No solo la contratación de personas con capacidades especiales sirve para romper y derribar mitos y barreras, en Fibrashop estamos convencidos que se logra a través de un proceso sistemático que involucra los sistemas de capacitación constante y por sobre todo la sensibilización de todos quienes participamos del esfuerzo y conformamos esta gran familia. Nuestras políticas cuentan con la participación activa de la Alta Dirección de la empresa, quienes convencidos de este proceso y sus distintas fases, promueven en todo momento el crecimiento logrando con esto una fortaleza más al interior de la organización, mediante la implementación de

una Cultura de inclusión a todos los niveles y en todos los ámbitos de los quehaceres que se desempeñan día con día.

Cultura de inclusión Fibrashop:

a) Comunicación.

En Fibrashop sabemos que las empresas deben comunicar con claridad tanto al interior como al exterior sus fines y propósitos, desde los económicos y de mercado (asuntos de negocios), hasta los particulares que permiten generar un sentido de pertenencia al interior del grupo.

Es por ello que, para mantener un ambiente verdaderamente diverso e inclusivo, en Fibrashop nos esmeramos por mantener una comunicación clara y abierta a todos los niveles, mediante una transmisión transversal de la información de diversos ámbitos en los distintos canales de negocio y en las ubicaciones en las que el grupo se desarrolla, mediante la labor de los distintos eslabones de la cadena corporativa que se detona en la gerencia de Recursos y atracción de talento humano.

En los últimos años, el personal encargado de la gerencia de RRHH mejoró los procesos de selección, con la ayuda de las áreas operativas, logrando el objetivo de encontrar a las personas idóneas que sirven para desempeñar y cubrir las necesidades de talento en las diversas ubicaciones en las que Fibrashop tiene presencia.

Para ello existe una estrecha comunicación entre las partes operativas y administrativas, de las cuales se desprenda la creación del perfil del puesto deseado, que incluye competencias y habilidades de la persona a seleccionar; con lo que nuestro personal de selección se encarga de garantizar un proceso transparente y libre de sesgos respecto a la discapacidad y discriminación mediante el cual las personas son seleccionadas en base a su potenciales sin importar ningún sesgo que aminore su talento y desarrollo personal y profesional.

De igual forma se permite una comunicación clara y concisa al exterior en los ámbitos financieros y sociales en los que la familia Fibrashop tiene participación (centros comerciales, habitaciones, financieros, proveedores, socios estratégicos, etc).

b) Heterogeneidad corporativa

La constate revisión de políticas y procesos nos llevaron a identificar oportunidades y de ahí establecer nuevas fortalezas para el crecimiento sostenido del grupo. Esto en base a la creación de equipos internos de colaboradores, que cuentan con las mismas oportunidades de acceder al crecimiento al interior de la

organización, mediante planes de capacitación y acceso a la tecnología, así como mejorar el ambiente laboral en todos los sentidos.

Muestra de ello es el impulso que se dio a cumplir con el compromiso de impulsar a más mujeres a desempeñar puestos de liderazgo dentro y fuera de la organización.

Como organización, en Fibra Shop estamos conscientes de los compromisos con nuestros grupos de interés y con aportar al desarrollo social promoviendo valores a favor de la inclusión y aceptación de todos como una familia. Lo cual, se ve reflejado en nuestros esfuerzos organizacionales por impulsar a un mayor número de mujeres a desempeñar roles de liderazgo.

Y esto es tan solo el principio ya que nos encontramos trabajando fuertemente a favor de una cultura de diversidad e inclusión alineada a nuestra filosofía, en la cual la Persona es lo más importante.

Mantendremos esta línea mediante el desarrollo de programas continuos de capacitación, inducción y sensibilización que nos permitan como hasta hoy destacar como una empresa no solo incluyente; responsable de la integración y crecimiento de los elementos valiosos que la constituyen.

Desempeño ambiental:

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.

Fibra ha desarrollado acciones y continuará buscando propuestas que le permitan fortalecer su estrategia ambiental, algunas de las más importantes están basadas en la eficiencia energética, reducción del consumo de energía agua, y disminución de emisiones.

Con el objetivo de convertirnos en una de las Fibras más innovadoras y líderes en temas de reporte y estrategia de sustentabilidad, a partir del año 2020 tomamos la decisión de no solamente cumplir con el marco regulatorio, sino que hemos desarrollado una estrategia de sustentabilidad que nos permitirá:

- Cumplir con las metas a corto, mediano y largo plazo del Manual de la AMEFIBRA en temas ASG
- Reportar de manera anual un Informe de Sustentabilidad bajo IFRS S1 e IFRS S2, y GRI.
- Desarrollar nuestros propios indicadores para gestionar e identificar áreas de oportunidad • Atraer más inversionistas con nuestra adhesión a distintas metodologías internacionales de divulgación (como GRI, SASB, GRESB y TCFD) y nuestra contribución al cumplimiento de los ODS (Objetivos de desarrollo sustentable de la ONU).
- Evaluar y desarrollar una estrategia de riesgos derivados del cambio climático

Consumo de energía. Hoy en día, la gestión energética desempeña un papel fundamental en el sector de bienes raíces, tanto desde una perspectiva ambiental como económica. Dicha gestión contribuye a reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones, disminuir los requisitos de energía de nuestros inquilinos, mitigar la exposición al cambio en los costos energéticos y mejorar la experiencia de nuestros clientes e inquilinos; logrando un equilibrio entre la rentabilidad, la comodidad de nuestros visitantes y la responsabilidad ambiental. En FibraShop, reconocemos la importancia de integrar e implementar medidas de eficiencia energética en el diseño, construcción y operación de nuestros activos, como el uso de sistemas de calefacción y refrigeración eficientes, la instalación de iluminación de bajo consumo energético y la integración de energías renovables.

Indicadores:

- Consumo de electricidad (MWh/año).
- Consumo de combustibles (MWh/año).
- GJ instalados de energía renovable.
- Porcentaje de energía renovable sobre el consumo total de energía.

En FibraShop sabemos que el sector inmobiliario tiene un rol importante en el consumo energético de las ciudades. De acuerdo con un estudio realizado por GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), nuestro sector es responsable de aproximadamente 40% del consumo de energía primaria.

Las fuentes de energía de FibraShop se dividen en consumo de energía eléctrica proveniente de la Comisión Federal de Electricidad y energía renovable proveniente de la instalación de paneles solares. Por otra parte, también consumimos gas LP, gas natural y diésel.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Indicador	Unidades	2020	2021	2022	2023	2024	% Variación 2024 vs. 2023	Metodología
ENERGÍA								
Consumo eléctrico de fuente no renovable	GJ	41,806.30	45,186.98	56,741.29	56,718.06	45,226.15	-20%	302-1
Consumo eléctrico de fuente renovable	GJ	1,991.52	10,523.38	13,245.73	19,001.62	37,067.26	95%	302-1
Total de consumo eléctrico	GJ	43,797.82	55,710.36	69,987.02	75,719.69	82,293.38	8.7%	302-1
Gas LP	GJ	3.05	63.19	75.91	0.72	19.73	2640%	302-1
Gas Natural	GJ	1,294.52	716.78	848.37	437.2	542.47	24%	302-1
Diésel	GJ	322.49	185.15	136.95	212.59	155.94	-27%	302-1
Gasolina	GJ	753.38	380.92	411.71	355.09	387.85	9%	302-1
Total de consumo de combustibles	GJ	2,373.44	1,346.04	1,472.94	1,005.59	1,105.99	10%	302-1
Intensidad energética ¹¹	GJ/m²	0.043	0.032	0.041	0.043	0.035	-19%	302-3

*Fuente: Información Generada por el Fideicomiso 6206 proveniente de su portafolio

Nuestros consumos son medidos con base en los recibos de CFE, gas, gasolina y diésel; cada uno de nuestros locatarios o inquilino es responsable de su consumo de energía y combustibles, por lo que FibraShop se responsabiliza únicamente de las áreas comunes.

Durante 2024, el 45% de nuestro consumo energético provino de fuentes renovables, acercándonos a nuestra meta de contar con el 50% de energía renovable para el 2030. Nuestro consumo eléctrico de fuentes no renovables disminuyó en 23.72% en comparación de 2019.

Iniciativas de Reducción Energética

En 2024, nuestro compromiso de sistemas fotovoltaicos representó 45% de nuestro consumo eléctrico anual, teniendo un incremento de 20% de energía renovable con respecto al 2023.

Meta

Año	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% consumo de energía renovable	25%	45%	45%	46%	46%	47%	47%	50%

Sistemas Fotovoltáicos

Dentro de nuestra estrategia energética, para finales del 2024, FibraShop contó con un total de 15 propiedades con generación fotovoltaica.

Generación de Energía Renovable (MWv)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consumo de renovables 2024 vs 2023

Centro	Consumo renovable 2023 (MWh)	Porcentaje 2023	Consumo renovable 2024 (MWh)	Porcentaje 2024	Incremento (%)
Plaza Cibeles	1,481.09	28%	2,029.77	20%	+37%
La Luciérnaga	24.65	<1%	77.89	1%	+216%
Puerto Paraíso	-	-	1,819.66	18%	-
Puerta Texcoco	244.88	5%	456.85	4%	+87%
UC Jurica	77.53	1%	235.85	2%	+204%
UC Juriquilla	60.09	1%	144.82	1%	+141%
Nima Shops	-	-	-	-	-
Plaza Atrios	59.70	1%	317.49	3%	+432%
Galerías Mall Sonora	1,215.00	23%	1,534.67	15%	+26%
Galerías Tapachula	816.00	15%	816.00	8%	0%
Las Misiones	390.74	7%	891.86	9%	+128%
City Center Esmeralda (BE)	114.48	2%	145.19	1%	+27%
Plaza Cedros	29.42	1%	135.87	1%	+362%
Cruz del Sur ⁴	-	-	306.8	3%	-
Puerta la Victoria	213.62	4%	716.99	7%	+236%
La Perla	551.03	10%	666.75	7%	+21%

*Fuente: Información Generada por el Fideicomiso 6206 proveniente de su portafolio

Durante el 2024, contamos con un consumo total de 251,446 m³ de agua, teniendo una intensidad hídrica de 0.193 de m³/m² de ABR. El consumo total de agua corresponde únicamente a FibraShop.

Para 2024, extrajimos 658,588 m3 de agua, de los cuales 27% correspondió a agua proveniente de fuentes subterráneas y el 73% de agua de terceros. A comparación de 2023, aumentamos un 1% la extracción de agua.

Nuestros centros se encuentran en zonas de estrés hídrico, siendo 15 de 16. En el caso de Puerto Paraíso, no aplica, ya que se encuentra fuera de la zona de rango por ser escaso.

En la mayoría de nuestros centros tenemos consumo de agua de fuentes subterráneas o de terceros, con excepción de Puerto Paraíso. Considerando los otros 15 centros se extrajeron 505,077 m3 de agua y se consumieron en total 565,933 m3 considerando el consumo de Fibra Shop y locales.

Cabe destacar que Puerto Paraíso tiene un sistema de desalinización, que en 2024 extrajo 153,511 m3 de agua de la cual produjo 60,856 m3 y fueron descargados 92,655 m3 con minerales provenientes del proceso de desalinización.

Residuos generados. La generación de residuos se ha convertido en un desafío global en la actualidad. Con el crecimiento de la población, el aumento del consumo y la producción industrial se ha observado un incremento significativo en la generación de residuos, provocando impactos ambientales en la contaminación de la tierra y agua, agotamiento innecesario de recursos y una contribución significativa a la generación de GEI. En FibraShop, contamos con el compromiso de reducir, reutilizar y reciclar nuestros residuos generados a través de la implementación de estrategias de gestión de residuos y campañas de concientización ambiental.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nuestros residuos cuentan con una disposición final oficial registrada con empresas debidamente autorizadas por los gobiernos locales.

En FibraShop nos esforzamos por evitar enviar residuos a vertederos, es por eso por lo que en nuestras iniciativas 675 toneladas de nuestros residuos fueron orgánicos y 765 toneladas para reutilización/reciclaje, lo que representa un 21% de los residuos que generamos.

Biodiversidad.

Para evaluar cómo nuestras operaciones inmobiliarias impactan la biodiversidad, llevamos a cabo un estudio sobre la cercanía de nuestras propiedades a las Áreas Naturales Protegidas (ANP), gestionadas por la Comisión Nacional de Aguas Naturales Protegidas (CONANP). Estas áreas, protegidas bajo políticas de conservación, son esenciales para la continuidad de los servicios que los ecosistemas ofrecen y para resguardar los valores culturales ligados a sus entornos naturales.

A través de este análisis de proximidad, nos aseguramos de que nuestras actividades se desarrollen de manera que respeten y mantengan el equilibrio con estos espacios vitales para la sostenibilidad ambiental.

Actualmente, 42.9% de nuestro portafolio, que equivale a 556,751 m², está situado en o adyacente a zonas de conservación ambiental.

Identificación de inmuebles cercanos a ANP

Estado	Inmuebles	Nombre	Distancia (KM)	Importancia para el Estado
Querétaro	Jurica Juriquilla Puerta la Victoria	Jurica poniente	1	Es un área de esparcimiento para la población local, refugio de fauna y es una zona potencial para reforestar e incrementar la superficie de áreas verdes.
Querétaro	Jurica Juriquilla Puerta la Victoria	Cañado Juriquilla	1.9	Debido a la capacidad de infiltración de agua que presenta la fisiología de la zona, así como a los diversos servicios ambientales que proporciona; es muy importante la conservación de esta área.
Guanajuato	La Luciérnaga San Miguel Allende	Reserva El Charco del Ingenio	2.9	Jardín Botánico, dedicado a la preservación y restauración del área y en particular de su gran biodiversidad, comprende 67 hectáreas de reserva natural.
Sonora	Galerías Mall Sonora	Sistema de Presas Abelardo Rodríguez Luján – El Molinito	3.4	Considerado como ecosistema fundamental en la conservación y el uso sustentable de la biodiversidad, con importantes servicios ecosistémicos.
Jalisco	Nima Shops Puerto Vallarta	El Salado	3.9	Conserva los remanentes de manglar y comunidades afines de la reserva, facilita la oportunidad de diversidad genética con fines de proporcionar germoplasma para actividades de reforestación en otras áreas.
Morelos	Los Cedros Jiutepec	El Texcal	7.2	Funge como corredor biológico ya que promueve el flujo genético de las poblaciones y comunidades de plantas y animales de la zona a través de la comunicación directa del Área Natural Protegida Parque Nacional El Tepozteco.
Morelos	Los Cedros Jiutepec	Sierra Monte Negro	11.2	Con una superficie de 7,724.85 hectáreas, es uno de los últimos relictos mejor conservados de Selva Baja Caducifolia en el Estado de Morelos. Funge como corredor biológico entre las ANP más importantes de carácter federal; en la parte norte con el Área de Protección de Flora y Fauna Silvestre Corredor Biológico Chichinautzin y Parque Nacional El Tepozteco; en el Sur con la Reserva de la Biosfera Sierra de Huautla.
Puebla	Cruz del Sur	Cerro Zapotecas	11.6	Tiene como objetivo preservar los ambientes naturales de las diferentes regiones y zonas biogeográficas representativas de la entidad, que presentan características ecológicas originales, únicas o excepcionales y de ecosistemas frágiles, para asegurar el equilibrio y continuidad de los procesos evolutivos.
Chiapas	Galerías Tapachula	El municipio de los Cabos en el Estado de Baja California, es un área de protección de la flora y la fauna que cumple como área de alimentación, refugio, reproducción y anidación, desarrollo y crecimiento para diferentes especies. También tiene declaratoria World Heritage - Patrimonio Mundial por la UNESCO.		
Baja California Sur	Puerto Paraiso	La Estrategia para la Conservación y el Uso Sustentable de la Biodiversidad del estado de Chiapas surge a partir de la firma de la "Declaración Mérida" con la finalidad de elaborar estrategias estatales de biodiversidad.		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Identificación de inmuebles cercanos a ANP		
Pilares	Recomendaciones	Capítulo
A. Gobernanza Divulgar la gobernanza de la organización con respecto a las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	A1. Describir la supervisión que ejerce el consejo de administración sobre las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	5.4 Gobierno corporativo
	A2. Describir el papel que desempeña la dirección en el análisis y la gestión de las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	
	A3. Describir el papel que desempeña la dirección en el análisis y la gestión de las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	
B. Estrategia Divulgar los efectos de las dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza sobre el modelo de negocio, la estrategia y la planificación financiera de la organización cuando esta información sea material.	B1. Describir las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza que la organización ha identificado a corto, medio y largo plazo.	1. Nuestro compromiso ambiental
	B2. Describir el efecto que las dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza han tenido en el modelo de negocio, la cadena de valor, la estrategia y la planificación financiera de la organización, así como los planes o análisis de transiciones existentes.	
	B3. Describir la resiliencia de la estrategia de la organización para los riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza teniendo en cuenta los diferentes escenarios.	
	B4. Divulgar los sitios donde existan activos o actividades en las operaciones directas de la organización y, si es posible, en la(s) cadena(s) de valor inicial(es) y final(es) que cumplan los criterios para ser sitios prioritarios.	
C. Gestión de riesgos e impactos Describir el proceso utilizado por la organización para identificar, analizar, priorizar y supervisar las dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza.	C1. Describir los procesos de la organización para identificar, analizar y priorizar las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza en sus operaciones directas.	3. Nuestro compromiso ambiental
	C2. Describir los procesos de la organización para identificar, analizar y priorizar las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza en su(s) cadena(s) de valor inicial(es) y final(es).	
	C3. Describir los procesos utilizados por la organización para gestionar las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	
D. Métricas y objetivos Divulgar las métricas y los objetivos utilizados para analizar y gestionar las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades materiales relacionados con la naturaleza.	D1. Divulgar las métricas utilizadas por la organización para analizar y gestionar los riesgos y las oportunidades materiales relacionados con la naturaleza según su estrategia y su proceso de gestión de riesgos.	3. Nuestro compromiso ambiental
	D2. Divulgar las métricas utilizadas por la organización para analizar y gestionar las dependencias y los impactos en la naturaleza.	
	D3. Describir los objetivos y las metas utilizadas por la organización para gestionar las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza, así como el rendimiento en relación con ellos.	

*Fuente: Información Generada por el Fideicomiso 6206 proveniente de su portafolio.

Plan de trabajo Emisiones GEI

Nuestro plan de trabajo para cumplir con nuestra meta de reducción de emisiones GEI al 2030 está basada en la metodología propuesta por SBTi, la cual busca limitar el aumento de la temperatura global a 1.5 °C como establecido en el Acuerdo de París y reafirmado por el IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) en su último reporte.

Las emisiones provenientes del sector de bienes raíces son una preocupación importante debido a su contribución al cambio climático y al impacto ambiental. Hoy en día, los edificios comerciales y residenciales son responsables de una parte significativa de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, tanto directo como indirecto.

1. Para los cálculos energéticos (GJ), se utilizaron los poderes caloríficos provenientes del RENE 2023.
2. Para la variación de este parámetro, al no contar con consumo en 2019, se utiliza el 2020 para determinar la variación.
3. Para la variación de este parámetro, al no contar con consumo en 2019, se utiliza el 2020 para determinar la variación.

Nuestros consumos son medidos con base en los recibos de CFE, gas, gasolina y diésel; cada uno de nuestros locatarios o inquilino es responsable de su consumo de energía y combustibles, por lo que FibraShop se responsabiliza únicamente de las áreas comunes.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En FibraShop reconocemos la importancia de incorporar actividades de medición y reducción de emisiones en nuestros inmuebles, esto con el objetivo de preparar nuestros activos y operaciones para hacer frente a los riesgos provenientes del cambio climático, así como el precio futuro del carbono.

Para nuestras comparaciones y variaciones, comparamos los resultados 2024 respecto a 2019 (nuestro año base).

EMISIONES							
Emisiones GEI alcance 1 ⁸¹	tCO ₂ e	148.91	84.49	92.44	66.01	71.31	8%
Emisiones GEI alcance 2 ⁸¹	tCO ₂ e	5,736.75	5,309.47	6,856.24	6,889.26	5,607.12	-19%
Total de emisiones (A1+A2)	tCO ₂ e	5,885.66	5,393.96	6,948.68	6,955.27	5,678.43	-18%
Intensidad de emisiones	tCO ₂ e/m ²	5.64	3.86	5.01	5.36	4.38	-18%

*Fuente: Información Generada por el Fideicomiso 6206 proveniente de su portafolio.

Iniciativas de reducción de emisiones

Nos encontramos por comenzar el proceso para cumplir con nuestra meta de realizar una proyección que determine en qué periodo seremos una FIBRA carbono neutral. No obstante, nuestros esfuerzos actuales para reducir nuestras emisiones se basan en dos pilares. Primero, optimizar nuestra eficiencia energética en cada inmueble para que el consumo sea el menor y, posteriormente, hacer la transición de ese consumo a uno proveniente de fuentes renovables.

Plan de trabajo Emisiones GEI

Las emisiones provenientes del sector de bienes raíces son una preocupación importante debido a su contribución al cambio climático y al impacto ambiental. Hoy en día, los edificios comerciales y residenciales son responsables de una parte significativa de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, tanto directo como indirecto.

1. Para los cálculos energéticos (GJ), se utilizaron los poderes caloríficos provenientes del RENE 2023.
2. Para la variación de este parámetro, al no contar con consumo en 2019, se utiliza el 2020 para determinar la variación

Iniciativas de reducción de emisiones

Nos encontramos por comenzar el proceso para cumplir con nuestra meta de realizar una proyección que determine en qué periodo seremos una FIBRA carbono neutral para el 2024. No obstante, nuestros esfuerzos actuales para reducir nuestras emisiones se basan en dos pilares. Primero, optimizar nuestra eficiencia energética en cada inmueble para que el consumo sea el menor y, posteriormente, hacer la transición de ese consumo a uno proveniente de fuentes renovables.

Para mayor información, consultar Informe completo de sostenibilidad en la siguiente liga:

<https://fibrashop.mx/informes-asg>

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

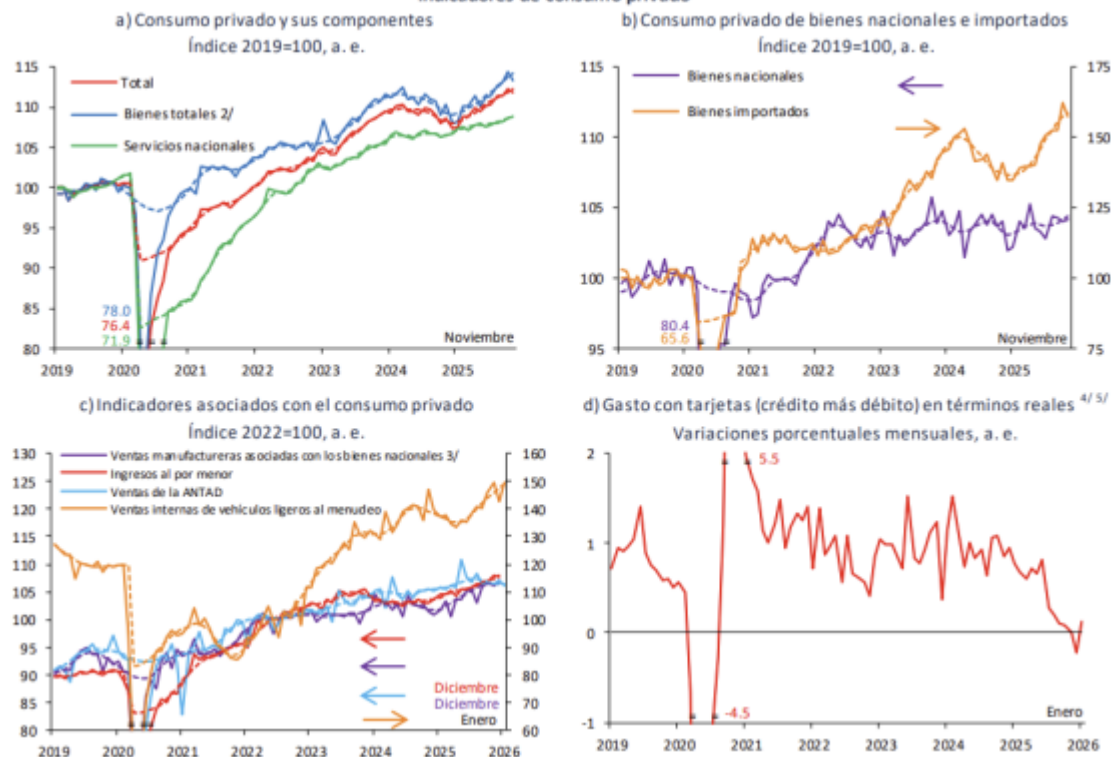
último trimestre de 2025 y principios de 2026. No obstante, el gasto con tarjetas de crédito y débito creció en términos reales durante el último trimestre de 2025. Finalmente, en enero de 2026, las ventas de vehículos ligeros continuaron moderando su ritmo de expansión.

Ventas ANTAD

Ventas ANTAD (Variación Anual) 2020-2024



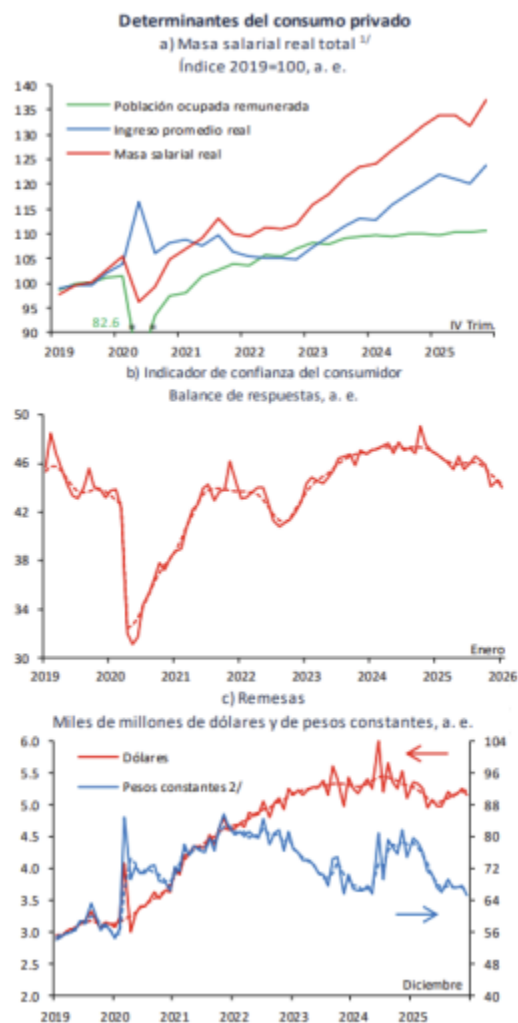
Indicadores de consumo privado ^{1/}



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.

Insight 2025 Retail

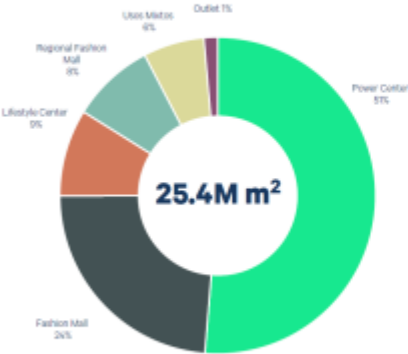
Distribución del inventario en México



Insights 2025 Retail

Clasificación por tipo de centro comercial y nueva oferta

Gráfica 4 : Inventario por tipo de centro comercial



Nota: Metodología Se contemplan centros comerciales con superficies mayores a 10,000 m² (incluyendo regional fashion malls, fashion mall, power centers, outlet, etc.). Fuente: Base de información de diferentes fuentes públicas, corte de información enero 2025. Los centros comerciales de estudio fueron clasificados de acuerdo con su orientación comercial (tipo de comercio/servicios vendidos, así como los tipos de tienda amf/c) y la superficie comercial total, contemplando fuentes del análisis como Urban/Shop Mall. Para la clasificación de centros comerciales consultar el gráfico en la página 26.

Fuente: CBRE Research 2026

Tabla 2: Top de Nuevos Centros Comerciales, 2022 - 2025

CENTRO COMERCIAL	ÁREA BRUTA RENTABLE (m²)	TIPO DE CENTRO COMERCIAL	CIUDAD	APERTURA
Parque Topoyac	120,000	Fashion Mall	Ciudad de México	4T 2022
Miskah	90,000	Lifestyle Center	Ciudad de México	4T 2022
Península	85,700	Regional Fashion Mall	Tijuana	4T 2022
The Park San Luis Potosí	66,000	Lifestyle Center	San Luis Potosí	3T 2023
Grand Outlet Mall/entertainment Riviera Maya	62,000	Outlet	Cancún	3T 2023
Galerías Metépec Mall/entertainment (expansión)	55,100	Regional Fashion Mall	Metépec	4T 2024
Plaza Congreso	37,000	Power Center	Shahua	2T 2022
Alala	36,000	Fashion Mall	Tapachula	2T 2023
Plaza Sendero Ensenada	36,000	Power Center	Ensenada	2T 2024
Los Héroes Mérida Town Center	30,000	Power Center	Yucatán	4T 2022
City Center León	29,000	Lifestyle Center	Guanajuato	4T 2024
Samara Satellite	28,200	Usos Mixtos	Naucaipán	4T 2024
The Landmark Tijuana	25,000	Usos Mixtos	Tijuana	1T 2024
Arma Village	22,000	Lifestyle Center	Los Cabos	4T 2025

Nota: Superficies con base en el registro de los centros comerciales que tuvieron apertura y que cuentan con áreas mayores a 10,000 m² (incluyendo regional fashion malls, fashion mall, power centers, outlet, etc.). Fuente: Base de información de diferentes fuentes públicas, información está sujeta a cambios en primer año/corte de información enero 2025.

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.

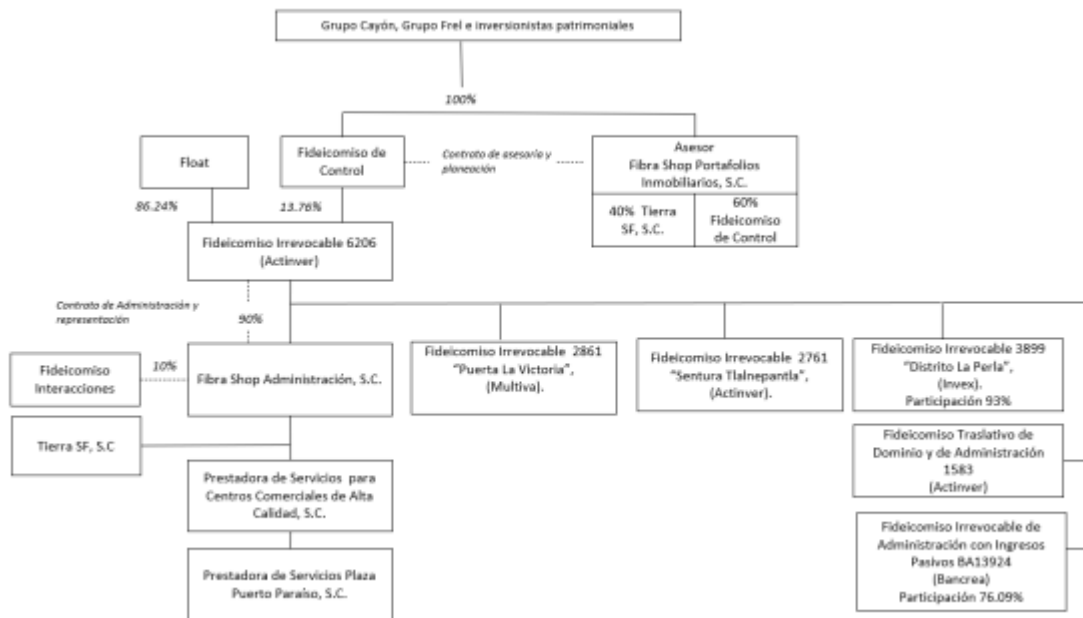
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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.

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 20 de julio de 2023, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2023 de 0.0667 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 30,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 15 de agosto de 2023.

En la sesión ordinaria realizada el 19 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2023 de 0.1143 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 50,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 9 de noviembre de 2023.

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 2026, 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de inversión de FibraShop se encuentra conformado por 19 centros comerciales en 11 estados de la República Mexicana.

	Propiedades	Tipo	Localización	Año de Aportación / Compra
1	Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato	2013
2	La Luciérnaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende	2013
3	Plaza Puerto Paraíso	Fashion Mall	Cabo San Lucas	2013
4	Urban Center Jurica	Community Center	Querétaro	2013
5	Urban Center Juriquilla	Community Center	Querétaro	2013
6	Puerta Texcoco	Power Center	Texcoco	2014
7	Urban Center NIMA Shops	Community Center	Puerto Vallarta	2014
8	Los Atrios	Power Center	Cuautla	2014
9	Galerías Tapachula	Power Center	Tapachula	2014
10	Galerías Mall Sonora	Fashion Mall	Hermosillo	2014
11	Las Misiones	Fashion Mall	Juárez	2014
12	City Center Bosque Esmeralda	Power Center	Chiluca	2015
13	Plaza Cedros	Power Center	Cuernavaca	2015
14	Cruz del Sur	Power Center	Puebla	2015
15	Puerta La Victoria	Fashion Mall	Querétaro	2017
16	Sentura Tlalnepantla	Power Center	Tlalnepantla	2018
17	La Perla *	Fashion Mall	Zapopán	2021
18	Sentura Zamora	Power Center	Zamora	2024
19	Vía Paraíso**	Fashion Mall	Cabo San Lucas	2024
20	San Juan del Rio	Power Center	San Juan del Rio	2024

*93% de Participación.

**Asociación con Plaza Puerto Paraíso 2024.

Centros Comerciales Fashion Mall

Plaza Cibeles

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 79,907 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. El conjunto alberga cuatro Tiendas Ancla de alto prestigio, incluyendo Liverpool®, Soriana® y Cinépolis®, Sears®

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard a Villas de Irapuato 1443, Colonia Ejido de Irapuato, Irapuato, Guanajuato.
Superficie de terreno:	126,518 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	116,820 m ²
Niveles:	2 niveles de centro comercial y 4 niveles para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2002
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PLAZA CIBELES

Nombre:	Plaza Cibeles
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada:	79,907 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	79,907 m ²
Fecha de apertura:	2002
Población (área de afluencia):	592,953
Afluencia anual:	10,659,606 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, escaleras eléctricas, sistema de riego, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$210,544,614	\$203,864,131	\$188,921,482
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$80,937,626	\$81,458,370	\$72,573,081
TOTAL INGRESOS:	\$291,482,240	\$285,322,501	\$261,494,563

La Luciérnaga

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta y 19,713 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. La fecha de apertura de la plaza fue en 2007. Cuenta con una dos Tienda Ancla Liverpool® (dueña de su huella) y Soriana®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Col. La Luciérnaga, San Miguel Allende, Guanajuato
Superficie de terreno:	97,842 m ²
Superficie de construcción:	31,964 m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2007
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE PLAZA LA LUCIÉRNAGA

Nombre:	Plaza La Luciérnaga
Número de Tiendas Ancla:	2 (una dueña de su huella)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Superficie rentable total administrada:	28,713m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	19,713 m ²
Fecha de apertura:	2007
Población (área de afluencia):	174,615
Afluencia anual:	3,853,479 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$51,953,519	\$47,194,207	\$47,194,207
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$9,141,818	\$7,784,417	\$7,784,417
TOTAL INGRESOS:	\$61,095,337	\$54,978,624	\$54,978,624

Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso (Asociación)

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 33,056 m² de área rentable propiedad de FibraShop y 15,248 m² que corresponden a Vía Paraíso. Cuenta con estacionamiento. Plaza Puerto Paraíso cuenta una Tienda Ancla (dueña de su huella) Luxury Avenue® y dos Tiendas Sub Ancla®, Cinemex y Casino Caliente®. Vía Paraíso cuenta con una Tienda Ancla Chedraui® y una Tienda Sub Ancla Petco®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Lázaro Cárdenas 1501, C.P. 23410, Cabo San Lucas, Baja California Sur.
Superficie de terreno:	48,588 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	117,347 m ²
Niveles:	2 y un edificio de 3 niveles para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2002

DESCRIPCIÓN DE PLAZA PUERTO PARAÍSO

Nombre:	Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso (Asociación)
Número de Tiendas Ancla:	2 (una dueña de su huella)
Superficie rentable total administrada:	53,205 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	33,056 m ²
Superficie rentable Vía Paraíso:	15,248 m ²
Fecha de apertura Plaza Puerto Paraíso:	2002
Fecha de apertura Vía Paraíso:	2022
Población (área de afluencia):	351,111
Afluencia anual:	5,308,909 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

eléctrica y combustión contra incendios, planta desalinizadora, aire acondicionado y escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 202	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$176,885,069	\$156,658,843	\$136,852,988
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$59,166,516	\$57,303,899	\$47,806,305
TOTAL INGRESOS:	\$236,051,585	\$213,962,742	\$184,659,293

Los resultados de Puerto Paraíso y Vía Paraíso se integran desde julio de 2024. Los ingresos de Vía Paraíso de julio a diciembre de 2024 fueron de \$10,976.

Galerías Mall Sonora

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 60,489 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Galerías Mall Sonora inició operaciones 2010, y cuenta con tres Tiendas Ancla, Liverpool®, Sears® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Blvd. Cultura 55 Ote. Col. Proyecto Rio Sonora, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	145,619 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	69,031m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y 3 niveles para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2010

DESCRIPCIÓN DE GALERÍAS MALL SONORA

Nombre:	Galerías Mall Sonora
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable total administrada:	60,489 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	60,489 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	936,263 personas
Afluencia anual:	6,025,332 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), Planta de energía eléctrica y de combustión contra incendios, sistema de riego y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

Información	Información	Información

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2025	2024	2023
Ingresos por Renta de locales:	\$178,647,070	\$165,324,229	\$168,132,400
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$51,149,923	\$48,478,682	\$46,447,998
TOTAL INGRESOS:	\$229,796,993	\$213,802,911	\$214,580,398

Las Misiones

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 37,781 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Las Misiones inició operaciones 2004, y cuenta con tres Tiendas Ancla, Liverpool®, Cinépolis® y Sears® (dueñas de su huella).

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Blvd. Teófilo Borunda 8681, Col. Partido Iglesias, Cd. Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	172,770 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	85,547 m ²
Niveles:	2 niveles de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2004
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE LAS MISIONES

Nombre:	Las Misiones
Número de Tiendas Ancla:	3 (dueñas de su huella)
Superficie rentable total administrada:	56,388 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	37,781 m ²
Fecha de apertura:	2008
Población (área de afluencia):	1,512,450 personas
Afluencia anual:	10,184,367 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$139,080,920	\$142,008,183	\$138,419,286
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$34,287,600	\$31,080,082	\$27,392,244
TOTAL INGRESOS:	\$173,368,520	\$173,088,265	\$165,811,530

Puerta La Victoria

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 59,420 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Puerta La Victoria inició operaciones el 1 de octubre de 2017, y cuenta con cuatro Tiendas Ancla, Sears®, Cinépolis® Fiesta Inn®, H&M®, Forever 21®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Constituyentes Número 40 Col.Villas del Sol, Querétaro, Qro
Superficie de terreno:	41,255 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	179,092 m ²
Niveles:	3 niveles de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento en sótano
Fecha de inicio de operaciones:	2017
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PUERTA LA VICTORIA

Nombre:	Puerta La Victoria
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada:	59,420 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	59,420 m ²
Fecha de apertura:	2017
Población (área de afluencia):	1,049,777
Afluencia anual:	5,720,826 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua, compresores de halos luminosos, sistema leviton para encendido de luminarias, sistema de extracción en estacionamientos

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$236,084,269	\$221,089,896	\$202,387,634
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$48,831,463	\$46,777,830	\$47,337,054
TOTAL INGRESOS:	\$284,915,732	\$267,867,726	\$249,724,688

La Perla

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 88,594m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con 3 niveles y 3 niveles de estacionamiento para sótano. La Perla inició operaciones en 2022, y cuenta con dos Tienda Ancla Liverpool® (dueña de su huella), y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Mariano Otero 408, Jardines del Sol, C.P. 45050, Zapopan,

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Jal.
Superficie de terreno:	64,073 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	350,000 m ²
Niveles:	3 niveles de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento en sótano.
Fecha de inicio de operaciones:	2022
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE LA PERLA

Nombre:	La Perla
Número de Tiendas Ancla:	2 (una dueña de su huella)
Superficie rentable total administrada:	115,568 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	88,594 m ²
Fecha de apertura:	2022
Población (área de afluencia):	1,476,491
Afluencia anual:	10,089,760
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), elevadores, escaleras eléctricas, fuentes, sistema de control de acceso a estacionamientos, planta de combustión contra incendios, sistema de generación de agua helada, zona de juegos infantiles, parque para perros, skate park, cancha de básquetbol.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$362,164,647	\$326,106,213	\$266,303,236
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$166,602,536	\$151,705,718	\$121,313,430
TOTAL INGRESOS:	\$528,767,183	\$477,811,931	\$387,616,666

*La participación al 93%, el Fideicomiso consolidó información en los estados financieros consolidados a partir del 1 de octubre de 2022.

Centros Comerciales "Regionales"**Puerta Texcoco**

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 63,066 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Puerta Texcoco inició operaciones en 2010 y cuenta con tres Tiendas Ancla, Walmart®, Suburbia®, Cinemex®, y Home Depot®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Carretera Federal Mexico- Texcoco Km. 30.5 Santiago Cuautlalpan, Texcoco, Estado de México.
Superficie de terreno:	142,358 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	75,879 m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha de inicio de operaciones: 2010

DESCRIPCIÓN DE PUERTA TEXCOCO

Nombre:	Puerta Texcoco
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable total administrada:	63,066 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	63,066 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	277,562 personas
Afluencia anual:	4,598,436 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, sistema de riego, aire lavado y elevadores.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$121,692,704	\$112,674,255	\$110,245,875
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$28,728,048	\$29,735,532	\$27,429,772
TOTAL INGRESOS:	\$150,420,752	\$142,409,787	\$137,675,647

Los Atrios

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 51,240 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Los Atrios inició operaciones 2008, y cuenta con cuatro Tiendas Ancla, Walmart®, Sam's Club®, Suburbia® y Cinemex®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Camino Real a Tetelcingo Calderon 23, Col. Tierra Larga, Cuautla, Morelos.
Superficie de terreno:	140,261 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	58,205 m ²
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2008
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PLAZA LOS ATRIOS

Nombre:	Plaza Los Atrios
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada:	51,240 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	51,240 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	187,118 personas
Afluencia anual:	4,767,150 personas

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Instalaciones especiales: Circuito cerrado de televisión (vigilancia), aire acondicionado, planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, elevadores, escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$105,374,877	\$100,446,564	\$95,246,210
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$22,489,942	\$23,063,662	\$20,955,060
TOTAL INGRESOS:	\$127,864,819	\$123,510,226	\$116,201,270

Galerías Tapachula

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 32,021 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Galerías Tapachula inició operaciones 2009, y cuenta con dos Tiendas Ancla, Walmart® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Carretera Tapachula a Puerto Madero Km. 2.5 Col. Las Hortensias, Tapachula, Chiapas. 120,301 m ²
Superficie de terreno:	
Superficie de construcción áreas techadas:	39,278 m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2008
Terreno para expansión:	13,730 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE GALERÍAS TAPACHULA

Nombre:	Galerías Tapachula
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	33,021 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	33,021 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	353,706 personas
Afluencia anual:	4,301,164 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$88,157,798	\$84,639,561	\$77,810,404
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$12,176,451	\$11,579,454	\$9,813,965
TOTAL INGRESOS:	\$100,334,249	\$96,219,015	\$87,624,369

City Center Bosque Esmeralda

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 30,343 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. C.C. Bosque Esmeralda inició operaciones en 2009, y cuenta con 2 dos Tiendas Ancla, incluyendo La Comer® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Bosque de Arrayan Lt. 1 Mz 5, Col. Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Superficie de terreno:	36,102 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	54,411 m ²
Niveles:	3 y 4 niveles de estacionamiento en sótano.
Fecha de inicio de operaciones:	2009
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE CITY CENTER BOSQUE ESMERALDA

Nombre:	City Center Bosque Esmeralda
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	30,343 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	30,343 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	523,065 personas
Afluencia anual:	5,133,072 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, escaleras eléctricas, elevadores, sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$69,849,504	\$60,745,816	\$56,582,471
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$9,194,886	\$8,313,307	\$8,513,505
TOTAL INGRESOS:	\$79,044,390	\$69,059,123	\$65,095,976

Plaza Cedros

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 20,238 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Plaza Cedros inició operaciones en 2013, y cuenta con dos Tiendas Ancla, que incluyen, Soriana® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida Eje Norte Sur No 2, Col. CIVAC, Jiutepec, Morelos
Superficie de terreno:	43,830 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	26,227 m ²
Niveles:	2 y 1 sótano para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2013
Terreno para expansión:	0 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE PLAZA CEDROS

Nombre:	Plaza Cedros Civac
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	20,238 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	20,238 m ²
Fecha de apertura:	2014
Población (área de afluencia):	378,476 personas
Afluencia anual:	2,225,797 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, elevadores.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$13,433,696	\$15,761,279	\$18,511,166
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$1,706,839	\$1,650,677	\$1,783,486
TOTAL INGRESOS:	\$15,140,535	\$17,411,956	\$20,294,652

Cruz del Sur

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 12,335 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Cruz del Sur inició operaciones en 2004, y cuenta con dos Tiendas Ancla (dueñas de su huella), Chedraui® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida Forjadores de Puebla No 1009, Cuautlancingo, Puebla
Superficie de terreno:	56,508 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	35,973 m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y 2 niveles de estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2004
Terreno para expansión:	N/A

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DESCRIPCIÓN DE CRUZ DEL SUR

Nombre:	Cruz del Sur
Número de Tiendas Ancla:	2 (dueñas de su huella)
Superficie rentable total administrada:	44,767 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	12,335 m ²
Fecha de apertura:	2004
Población (área de afluencia):	1,692,181 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, escaleras eléctricas, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$51,992,125	\$48,762,998	\$44,740,867
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$8,413,529	\$7,615,355	\$7,053,088
TOTAL INGRESOS:	\$60,405,654	\$56,378,353	\$51,793,955

Sentura Tlalnepantla

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 30,929 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop. Cuenta con 1 Tienda Ancla, Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Blvd. Manuel Ávila Camacho #2610. Tlalnepantla, Edo. de México.
Superficie de terreno:	17,282 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	32,067 m ²
Niveles:	3 niveles de centro comercial y 3 niveles de estacionamiento en sótano
Fecha de inicio de operaciones:	2018
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE SENTURA TLALNEPANTLA

Nombre:	Sentura Tlalnepantla
Número de Tiendas Ancla (con contrato):	1
Superficie rentable total administrada:	35% hasta abril 2024. 100% de participación a partir de mayo 2024
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	30,929 m ²
Fecha de apertura:	2018
Población (área de influencia):	672,202
Afluencia anual:	1,654,284
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, elevadores, escaleras eléctricas, sistema de control de acceso a estacionamiento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024*	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$48,073,440	48,251,471.81	\$43,726,240
Otros Ingresos	\$25,410,391	19,281,892.65	\$1,232,674
TOTAL INGRESOS:	\$73,483,831	\$67,533,364	\$44,958,914

*Participación del 100% a partir de mayo 2024.

Sentura Zamora

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 17,213 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop. Cuenta con una Tienda Ancla (dueña de su huella) Liverpool®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Carretera Federal Zamora-La Barca Km 4.3, Zamora de Hidalgo, Michoacán México.
Superficie de terreno:	122,410 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	106,251 m ²
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2016
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE SENTURA ZAMORA

Nombre:	Sentura Zamora
Número de Tiendas Ancla:	1 (dueña de su huella)
Superficie rentable total administrada:	28,519
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	17,213 m ²
Fecha de apertura:	2016
Población (área de influencia):	308,897
Afluencia anual:	1,747,483
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, sistema de control de acceso a estacionamiento.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024*
Ingresos por Renta de locales:	\$29,957,636	\$18,993,746
Otros Ingresos	\$13,863,897	\$8,791,415
TOTAL INGRESOS:	\$43,821,533	\$27,785,161

*ingresos correspondientes al periodo mayo a diciembre de 2024.

Galerías San Juan del Río

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 20,329 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop. Cuenta con una Tienda Ancla dueña de su huella Liverpool®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida Panamericana Poniente No. 202, Lt 3 Mz 17, Colonia Centro, San Juan del Río, Querétaro.
Superficie de terreno:	90,675 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	23,992 m ²
Niveles:	1 nivel de centro comercial y 1 nivel de estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2013
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE GALERÍAS SAN JUAN DEL RÍO

Nombre:	Galerías San Juan del Río
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable total administrada:	29,280
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	20,329 m ²
Fecha de apertura:	2018
Población (área de influencia):	297,804
Afluencia:	2,981,978 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, sistema de control de acceso a estacionamiento.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024*
Ingresos por Renta de locales:	\$40,747,263	\$20,102,495
Otros Ingresos	\$13,419,655	\$9,007,085
TOTAL INGRESOS:	\$54,166,918	\$29,109,580

*Ingresos correspondientes al periodo junio a diciembre de 2024.

Centros Comerciales "Comunitarios"

Urban Center Jurica

Este centro comercial, al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 14,516 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con sótano de estacionamiento. Inició operaciones en 2010 y cuenta con tres Tiendas Ancla, Office Max®, City Express® (dueñas de su huella) y Cinemex®.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida 5 de febrero No. 9200 Colonia Jurica, Zona Industrial Benito Juárez, C.P. 76100, Querétaro, Querétaro
Superficie de terreno:	7,196 m²
Superficie de construcción:	33,412 m²
Niveles:	2 niveles de centro comercial y 1 sótano para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2010
Terreno para expansión:	Derecho de tanto sobre terreno contiguo para incrementar superficie del centro comercial.

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURICA

Nombre:	Urban Center Jurica
Número de Tiendas Ancla:	3 (dos dueñas de su huella)
Superficie rentable total administrada:	11,816 m²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	14,516 m²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de influencia):	1,049,777
Afluencia anual:	2,972,390 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, sistema de detección de incendios, elevadores, escaleras eléctricas y sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$23,184,716	\$20,350,091	\$18,998,403
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$4,240,386	\$3,892,706	\$3,865,525
TOTAL INGRESOS:	\$27,425,102	\$24,242,797	\$22,863,928

Urban Center Juriquilla

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 9,644 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con de estacionamiento. Inició operaciones en 2013 y cuenta con una Tienda Ancla, Fresko®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento Residencial Caletto, etapa Uno, Municipio de Querétaro, CP 76230. México.
Superficie de terreno:	10,129 m²
Superficie de construcción áreas techadas:	20,435 m²
Niveles:	2 niveles de centro comercial y 1 sótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	Marzo de 2013
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURIQUELLA

Nombre:	Urban Center Juriquilla
Número de Tiendas Ancla (con contrato):	1

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Superficie rentable total administrada:	9,644 m²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	9,644 m²
Fecha de apertura:	Marzo de 2013
Población (área de influencia):	1,049,777
Afluencia:	2,472,261 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, elevadores, sistema de riego y escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$26,771,156	\$26,167,943	\$26,952,343
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$4,173,357	\$4,356,452	\$4,987,908
TOTAL INGRESOS:	\$30,944,513	\$30,524,395	\$31,940,251

Nima Shops

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2023 cuenta con 3,940 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop con espacios públicos designados para estacionamiento de la plaza. Nima Shops inició operaciones en 2010, y por el tamaño de la plaza, esta no cuenta con Tiendas Ancla, sin embargo, cuenta con Arrendatarios de alta calidad como Starbucks Coffee® y Sonora Grill Prime®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Paseo de la Marina 121, Fracc. Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco
Superficie de terreno:	5,749 m²
Superficie de construcción áreas techadas:	3,992 m²
Niveles:	1 nivel de centro comercial
Fecha de inicio de operaciones:	2010
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER NIMA SHOPS

Nombre:	Urban Center Nima Shops
Número de Tiendas Ancla:	N/A
Superficie rentable total administrada:	3,940 m²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	3,940 m²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	291,839
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2025	Información 2024	Información 2023
Ingresos por Renta de locales:	\$20,087,723	\$17,397,857	\$18,334,760

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$2,731,070	\$2,445,847	\$2,094,465
TOTAL INGRESOS:	\$22,818,793	\$19,843,704	\$20,429,225

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El 29 de enero de 2024 el Fideicomiso anunció a los inversionistas sobre una serie de operaciones encaminadas al crecimiento de la compañía y fortalecimiento de balance aprobadas durante la sesión del Comité Técnico el 26 de enero. Se aprobaron dos medidas:

- Operaciones encaminadas al crecimiento de FibraShop.
- Convocar una Asamblea de Tenedores para otorgar el derecho de suscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) a los tenedores actuales.

El 17 de mayo de 2024 a través de un evento relevante, FibraShop anunció que la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) había emitido la resolución favorable para llevar a cabo el proceso de adquisición de tres inmuebles: Sentura Zamora, Galerías San Juan del Río y Sentura Tlalnepantla. La forma de pago de estas adquisiciones fue de 199,615,366 CBFIs a un precio de 6.50 pesos por título lo cual representa 1,297 millones y 470 millones pagaderos en efectivo en hasta un período de 24 meses posteriores al cierre.

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% restante de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de \$747,500, la forma de pago se realizó en efectivo con certificados. Se pagaron 69,615,385 CBFIs 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. El inmueble se encuentra ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, entre sus principales inquilinos destacan Cinépolis, Smart Fit, Tim Hortons y Tec Milenio. Cabe mencionar, que dicha propiedad ya era operada por FibraShop y consolidaba en su información financiera con una participación del 35% antes de la adquisición.

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 CBFIs. Se pagaron 58,461,539 CBFIs 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, entre sus principales inquilinos destacan Liverpool, Cinépolis, Coppel y Suburbia.

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 CBFÍs. Se pagaron 71,538,462 CBFÍs 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. El 20% restante es propiedad de grupo Liverpool. El inmueble está ubicado en Santiago de Querétaro, México, entre sus principales inquilinos están: Liverpool, Suburbia, Cinemex, Coppel y Martí.

Asociación de Vía Paraíso y Puerto Paraíso

Actualmente FibraShop es dueño al 100% de Puerto Paraíso, ubicada en Los Cabos, Baja California Sur; Vía Paraíso (propiedad de Grupo Frel, parte relacionada de FibraShop) es una propiedad que se encuentra en el mismo predio y ambas están integradas. Con la finalidad de maximizar el valor en su conjunto y su NOI potencial se aprobó que ambos grupos se asocien en una sola entidad que sea dueña de ambas propiedades.

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.

Es importante mencionar que, la propiedad en su conjunto cuenta con las características para ser transformada dentro del nuevo modelo de negocio creado por FibraShop denominado Centros de Vida.

La propiedad en su conjunto es administrada por FibraShop y mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso.

Evolución de los activos del fideicomiso:

A continuación, se presenta lo que es propiedad de FibraShop y ha sido adquirido y pagado.

PROPIEDADES	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Ocupación*	Ingresos Operación miles de pesos (**)
1.Plaza Cibeles	79,907		79,907	100%	291,482

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2.La Luciérnaga	19,713	9,000	28,713	100%	61,095
3.Puerto Paraíso y Vía Paraíso (1)	48,304	4,902	53,206	87%	236,052
4.UC Jurica	11,816	2,700	14,516	88%	27,425
5.UC Juriquilla	9,644		9,644	96%	30,945
6.Puerta Texcoco	63,066		63,066	96%	150,421
7.UC Nima Shops	3,940		3,940	100%	22,819
8.Los Atrios	51,240		51,240	99%	127,865
9.Galerías Tapachula	33,021		33,021	96%	100,334
10.Galerías Mall Sonora	60,489		60,489	99%	229,797
11.Las Misiones	37,781	18,607	56,388	95%	173,369
12.City Center Bosque Esmeralda	30,343		30,343	94%	79,044
13.Plaza Cedros	20,238		20,238	83%	15,141
14.Cruz del Sur	12,335	32,432	44,767	97%	60,406
15.Puerta La Victoria	59,420		59,420	100%	284,916
16.Sentura Tlalnepantla	30,929		30,929	79%	73,484
17.La Perla (2)	88,594	26,974	115,568	89%	528,767
18. Sentura Zamora	17,213	11,306	28,519	85%	43,822
19. San Juan del Río	20,329	8,951	29,280	97%	54,167
Total Portafolio y Coinversiones	698,322	114,872	813,194	94.36%	2,591,349

*Porcentaje de ocupación de ABR propiedad de FibraShop

**Corresponden a ingresos derivados de rentas, mantenimiento, estacionamiento. Cifras en miles pesos

(1) Participación de FibraShop al 76.09% ABR Vía paraíso es de 15,248 m²

(2) Participación de FibraShop en La Perla al 93%

A continuación, presentamos el portafolio completo el cual presenta una ocupación promedio ponderada total del 94.36%

Plaza	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Plaza Cibeles	100%	100%	100%	100%	100%
La Luciérnaga	100%	100%	100%	100%	100%
Puerto Paraíso	87%	87%	87%	87%	88%
UC Jurica	88%	88%	88%	88%	89%
UC Juriquilla	96%	96%	96%	97%	99%
Puerta Texcoco	96%	95%	94%	93%	93%
UC Nima Shops	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Los Atrios	99%	99%	99%	99%	99%
Galerías Tapachula	96%	97%	97%	98%	98%
Galerías Mall Sonora	99%	99%	99%	98%	98%
Las Misiones	95%	95%	92%	94%	95%
City Center Bosque Esmeralda	94%	95%	86%	86%	83%
Plaza Cedros	83%	84%	84%	84%	85%
Cruz del Sur	97%	97%	97%	97%	97%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Puerta La Victoria	100%	100%	99%	99%	100%
Sentura Tlalnepantla	79%	80%	77%	77%	78%
La Perla	89%	88%	88%	88%	88%
Sentura Zamora	85%	85%	85%	81%	81%
San Juan del Río	97%	97%	93%	92%	92%
Ocupación Total	94.36%	94.13%	93.11%	93.18%	93.38%
Ocupación Estabilizado	96.48%	96.50%	95.51%	95.77%	95.82%

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

La siguiente tabla se muestra el perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento del portafolio actual.

Año	2026	2027	2028	2029	2030+
Plaza Cibeles	16%	11%	7%	8%	58%
La Luciérnaga	34%	18%	11%	5%	32%
Puerto Paraíso	36%	18%	8%	33%	4%
Puerta Texcoco	13%	39%	42%	2%	5%
UC Jurica	29%	29%	21%	10%	11%
UC Juriquilla	25%	50%	15%	1%	9%
Nima Shops	18%	23%	18%	35%	6%
Los Atrios	4%	56%	9%	7%	25%
Galerías Mall Sonora	36%	13%	16%	5%	31%
Galerías Tapachula	15%	9%	48%	7%	21%
Las Misiones	15%	7%	11%	12%	56%
City Center Bosque Esmeralda	10%	5%	17%	1%	68%
Plaza Cedros	12%	71%	2%	1%	14%
Cruz del Sur	8%	4%	3%	75%	10%
Puerta La Victoria	11%	15%	45%	3%	26%
Sentura Tlalnepantla	16%	45%	13%	9%	17%
La Perla	26%	23%	9%	6%	35%
Sentura Zamora	20%	42%	28%	0%	10%
Via Paraíso	13%	55%	13%	1%	18%
San Juan del Río	11%	5%	5%	9%	70%
Total general	18%	25%	16%	11%	29%

El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 4 años.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

A continuación, se presentan los principales indicadores de desempeño:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso Irrevocable Número 6206**Información Financiera Seleccionada**

	2025	2024	2023
NOI	1,949,217	1,869,527	1,723,733
Margen NOI	75.22%	77.24%	76.72%
EBITDA	1,877,313	1,798,033	1,657,031
Margen EBITDA	72.45%	74.29%	73.75%
Margen Ajustado Neto***	21.52%	16.60%	14.21%
Utilidad Neta ajustada por CBFI*	0.8233	0.6793	0.6550
Dividendo neto por CBFI (Precio de cierre) **	8.96%	7.73%	11.10%
Dividendo neto por CBFI (Precio Promedio del periodo) **	9.42%	9.98%	11.12%

*Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de CBFI al cierre del ejercicio.

**Dividendo neto por CBFI determinado como la utilidad neta consolidada por CBFI entre el precio de cierre y/o precio promedio ponderado.

***Margen Ajustado Neto (Determinado como la utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio)

Para mayor información financiera correspondiente al periodo reportado favor de ver la sección “1) Información General – b) Resumen Ejecutivo – Desempeño de los activos del fideicomiso”

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Inversiones

Fibra Shop 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 logrará 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 atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía

generen ingresos.

El 29 de enero de 2024 el Fideicomiso anunció al público inversionista una serie de operaciones encaminadas al crecimiento de la compañía y fortalecimiento del balance aprobadas durante la sesión del Comité Técnico el 26 de enero de 2024. Se aprobaron dos medidas:

- Operaciones encaminadas al crecimiento de FibraShop.
- Convocar una Asamblea de Tenedores para otorgar el derecho de suscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) a los tenedores actuales.

OPERACIONES ENCAMINADAS AL CRECIMIENTO DE FIBRASHOP

El Comité de Prácticas Societarias de FibraShop, integrado únicamente por consejeros independientes, dio su visto bueno a la adquisición de tres centros comerciales y la asociación en otra propiedad que pertenecen a partes relacionadas. Su decisión fue tomando en cuenta las Políticas de Inversión internas y con base en las mejores prácticas internacionales, que consideraron las siguientes acciones:

Se llevó a cabo la valuación y análisis de tres expertos independientes (COA Capital, CBRE y SAI Consultores), todos con experiencia en el sector de bienes raíces y operaciones similares en los mercados de Fibras.

Se realizó por RGRH (Ramírez Gutiérrez Aspe Rodríguez – Rivero Hurtado), tercero independiente, una auditoría de compra.

Con el citado visto bueno del Comité de Prácticas Societarias, el Comité Técnico de FibraShop aprobó la adquisición de tres centros comerciales y la asociación en otra propiedad que pertenecen a partes relacionadas. Es importante mencionar que las operaciones fueron aprobadas por la totalidad de los consejeros independientes y, en dicha discusión y deliberación, se abstuvieron de participar las partes relacionadas vendedoras de los inmuebles para evitar conflictos de interés; lo anterior acorde a las Políticas de Inversión de FibraShop y a las mejores prácticas internacionales. Es importante mencionar que dichas operaciones están sujetas a la autorización de la COFECE (Comisión Federal de Competencia Económica).

a) Adquisición de tres centros comerciales

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% restante de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de \$747,500, la forma de pago se realizó en efectivo con certificados. Se pagaron 69,615,385 CBFIs 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. El inmueble se encuentra ubicado en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, entre sus principales inquilinos destacan Cinépolis, Smart Fit, Tim Hortons y Tec Milenio. Cabe mencionar, que dicha propiedad ya era operada por FibraShop y consolidaba en su información financiera con una participación del 35% antes de la adquisición.

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 CBFÍ's. Se pagaron 58,461,539 CBFÍ'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, entre sus principales inquilinos destacan Liverpool, Cinépolis, Coppel y Suburbia.

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 CBFÍ's. Se pagaron 71,538,462 CBFÍ'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. El 20% restante es propiedad de grupo Liverpool. El inmueble está ubicado en Santiago de Querétaro, México, entre sus principales inquilinos están: Liverpool, Suburbia, Cinemex, Coppel y Martí.

b) Asociación de Vía Paraíso y Puerto Paraíso

Actualmente FibraShop es dueño al 100% de Puerto Paraíso, ubicada en Los Cabos, Baja California Sur; Vía Paraíso (propiedad de Grupo Frel, parte relacionada de FibraShop) es una propiedad que se encuentra en el mismo predio y ambas están integradas. Con la finalidad de maximizar el valor en su conjunto y su NOI potencial se aprobó que ambos grupos se asocien en una sola entidad que sea dueña de ambas propiedades.

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.

Es importante mencionar que, la propiedad en su conjunto cuenta con las características para ser transformada dentro del nuevo modelo de negocio creado por FibraShop denominado Centros de Vida.

La propiedad en su conjunto es administrada por FibraShop y mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso.

Desinversiones

El 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que cerró la transacción de la venta de Urban Center Condesa. El precio de venta fue de aproximadamente 5% arriba del valor registrado en libros y un 23% arriba del precio inicial de aportación. El CAP implícito en la transacción fue cercano al 7%.

El Fideicomiso durante el ejercicio 2022 anunció al público inversionista el proyecto de desinversión de activos no estratégicos, dicho proyecto consiste en la venta de 1,000 millones de pesos de activos que no

cuentan con las características para implementar la estrategia de Centros de Vida o por su ubicación o por los mercados en donde se está buscando desarrollar. Los recursos obtenidos de este proyecto serán utilizados aproximadamente en: 75% pago de deuda, 10% en la reactivación del fondo de recompra y 15% en inversiones para convertir ciertos inmuebles en Centro de Vida.

El 10 de agosto de 2022, FibraShop cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Xalapa con un precio de venta de 140,000 miles de pesos, con los recursos obtenidos se liquidó una línea de crédito en cuenta corriente con Sabadell hasta por un monto de 150,000 miles de pesos.

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 parte pagada a finales de 2023 por 450 millones de pesos corresponde a las unidades privativas y la segunda parte correspondiente al hospital fue liquidada en septiembre de 2024 con el último pago de 400 millones de pesos.

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:

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.

(i) Derechos de Preferencia y de Reversión

Derecho de Preferencia y Exclusividad.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los integrantes 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. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

No Competencia y Derecho de Primera Oferta.

A partir de la fecha de registro en la BMV de los CBFIs materia de la Oferta, y mientras el Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el 11% (once por ciento) del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en las Excepciones descritas a continuación; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala.

Nuevos Desarrollos Elegibles

En caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tuviere interés en desarrollar o participar en un Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario respecto del cual exista la duda de si el mismo calificaría como Desarrollo Elegible (incluyendo invitaciones a concursos para construir, operar o adquirir negocios inmobiliarios), desarrollado desde sus etapas iniciales por adjudicación en un concurso o de cualquier otra forma, o adquirido en cualquier etapa, incluyendo funcionamiento, directamente o con un tercero, entonces, dicho miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tendrá la obligación de notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de las características de construcción, financiamiento, desarrollo y operación del mismo, así como el plan de negocios de dicho Desarrollo Elegible, si lo hubiere. Lo anterior, a efecto de otorgar al Fiduciario un derecho de primera opción para considerarlo y, en su caso, desarrollarlo o adquirirlo, y para que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación mencionada anteriormente, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible propuesto. En la sesión correspondiente del Comité Técnico votarán únicamente los Miembros Independientes, previa expedición de la opinión favorable del Comité de Prácticas.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo mencionado que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar toda la información relativa al mismo que tenga en su poder al Asesor y adoptar las medidas necesarias a efecto de que el Asesor entre en contacto con el propietario, promotor, intermediario o cualquier otra Persona encargada de la venta, asociación, aportación o realización del Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario, de modo que dichas partes puedan entablar negociaciones para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevarlo a cabo, en el entendido de que podrá llevarlo a cabo (y) directamente o en asociación con uno o más terceros, pero no podrá asociarse para ello, bajo cualquier esquema, incluyendo asociaciones, sociedades, alianzas, coinversiones, *joint ventures*, asociaciones en participación, fideicomisos u otros, con una o más FIBRAS, que tengan valores listados en la BMV, o sus respectivos administradores, asesores o grupos de control; y (z) salvo que dicho Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario hubiera sido considerado por el Comité de Prácticas y el Comité Técnico (con los requisitos de quórum y voto antes mencionados) como un desarrollo competidor de las propiedades que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Enajenación de Desarrollos Elegibles

En relación con aquellos Desarrollos Elegibles (o desarrollos inmobiliarios respecto de los cuales exista la duda de si calificarían como Desarrollos Elegibles) de cualquier miembro del Grupo de Control que estén en operación a la fecha de firma del Fideicomiso de Control, cada miembro del Grupo de Control ha otorgado u otorgará al Fiduciario un

derecho de primera opción para adquirir el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate. Por lo anterior, en caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control (i) tenga la voluntad de enajenar la propiedad o los derechos correspondientes relativos al Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate; o (ii) reciba una oferta de cualquier tercero para adquirir dichos derechos, en ambos casos total o parcialmente, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de los términos y condiciones de la enajenación propuesta, incluyendo, sin limitación, la identidad del potencial adquirente, el precio propuesto y la forma de pago del mismo, a efecto de que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación señalada en el párrafo anterior, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los miembros, incluyendo la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso adquirir el Desarrollo Elegible propuesto (o la parte del mismo que corresponda). En la sesión correspondiente del Comité Técnico deberán abstenerse de votar el miembro o miembros designados por o relacionados con el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control interesados.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo correspondiente que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar al Asesor toda la información relativa al Desarrollo Elegible, e iniciar negociaciones de buena fe con el Asesor para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del citado Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevar a cabo la enajenación propuesta, siempre y cuando (y) la misma se perfeccione dentro de los 120 (ciento veinte) Días siguientes a la fecha en la que el Comité Técnico hubiera determinado que no era del interés del Fideicomiso llevarla a cabo o a la fecha en que hubiera expirado el plazo para ello; y (z) la adquisición por el tercero correspondiente se realice en los mismos términos propuestos al Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, precio y forma de pago del mismo.

Excepciones

Las restricciones y limitaciones descritas anteriormente no serán aplicables a:

- (i) La participación en desarrollos o activos inmobiliarios en los que el área destinada a comercio sea menor al 20% (veinte por ciento) del área rentable total, y en los que no existan planes o no fuere físicamente posible separar dicha superficie destinada a comercio, salvo que el Comité de Prácticas y el Comité Técnico determinen expresamente que el desarrollo o activo inmobiliario en cuestión es o puede constituir un desarrollo competidor de los Bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso;

- (ii) La participación como arquitecto, diseñador o prestador de servicios de arquitectura y diseño en Desarrollos Elegibles, siempre y cuando dicha participación o prestación de servicios no otorgue la facultad de designar consejeros, miembros de comités, funcionarios, o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión, o que la contraprestación por dicha participación o prestación de servicios consista en una participación económica en dicho Desarrollo Elegible;
- (iii) Cualquier adquisición o compra de acciones, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados de participación inmobiliaria u otros valores similares emitidos por cualquier Persona que lleve a cabo uno o más Desarrollos Elegibles, siempre que éstos sean ofrecidos y/o colocados entre el público en general en un mercado de valores reconocido y que, en total, conjuntamente con cualquier otro interés adquirido por o del cual sean titulares el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control correspondiente (conjuntamente con sus respectivas Afiliadas), represente menos del 5% (cinco por ciento) del capital social total o del patrimonio (tratándose de fideicomisos) de la Persona de que se trate;
- (iv) Cualquier adquisición de instrumentos de deuda emitidos por cualquier Persona que se dedique a Desarrollos Elegibles, siempre que dichos instrumentos de deuda sean ofrecidos al público en general; o
- (v) Cualquier otra prevista en el Fideicomiso de Control.

En cualquiera de los supuestos (ii), (iii) y (iv) anteriores, siempre que el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate no tenga la facultad de designar a consejeros, miembros de comités, funcionarios o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión.

Las obligaciones a cargo de cada uno de los miembros del Grupo de Control mencionadas estarán vigentes durante un plazo igual a la vigencia del Fideicomiso de Control, en el entendido de que si algún miembro del Grupo de Control dejare de tener el carácter de fideicomitente/fideicomisario del Fideicomiso de Control en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso de Control, entonces las obligaciones de dicho miembro del Grupo de Control conforme al inciso (b) anterior terminarán en la fecha que sea 2 (dos) años de calendario contados a partir de la fecha en que deje de tener dicho carácter.

Derecho de Reversión.

Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien

deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.

- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

(iii) Seguros

Consideramos que todas las Propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras Propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las Propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

Administrador

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 78 empleados al 31 de diciembre de 2025. 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-ene-23

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 estas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en dónde contribuyó 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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 Dartmouth. 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 a 1996 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 Inverterra.

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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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.

Otros Convenios

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fines del Fideicomiso

Conforme a lo establecido en el artículo 187 de la LISR, antes artículo 223 de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

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 logrará 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, 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 atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

Órganos de Gobierno de la Fibra

La Fibra ha establecido órganos de gobierno bien fortalecidos, a efecto de mantener un mayor equilibrio en la toma de decisiones en los casos en que se pudiera presentar un conflicto de interés, incluyendo sin limitar, modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, designación y remoción de funcionarios del Administrador, adquisición de Inmuebles propiedad de Partes Relacionadas, modificación a los Criterios de Elegibilidad, éstos deberán ser acordados por el voto calificado de los Miembros Independientes del Comité Técnico, excepto por las modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, en cuyo caso de requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que:

(i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles; y (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- (c) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (d) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (e) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (f) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (g) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable;
- (h) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras; y
- (i) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante, lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

Principales Cláusulas del Fideicomiso

...

Segunda. Constitución del Fideicomiso.

2.01 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

...

Cuarta. Tratamiento del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las FIBRAS, por lo cual, las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.

Quinta. Patrimonio del Fideicomiso. Constituyen o constituirán el Patrimonio del Fideicomiso (el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (i) La Aportación Inicial.

- (ii) *Los Bienes Inmuebles Aportados.*
- (iii) *Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento.*
- (iv) *Los Recursos Derivados de la Emisión.*
- (v) *Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas.*
- (vi) *Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos.*
- (vii) *Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas.*
- (viii) *Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas.*
- (ix) *Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso.*
- (x) *Los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador.*
- (xi) *Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita.*
- (xii) *Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.*

En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula Quinta hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del Fideicomiso y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan aportaciones futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Contrato, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Sexta. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, así como cualquier otro registro que sea necesario o conveniente, su posterior Emisión, oferta pública y Colocación;
- (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV, incluyendo ofertas públicas globales; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en este último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

- (d) *En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV;*
- (e) *Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión;*
- (f) *Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;*
- (g) *Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;*
- (h) *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;*
- (i) *Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;*
- (j) *Prevía instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
- (k) *Recibir los Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir*

ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores;

(l) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(m) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

(n) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

(o) Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;

(p) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;

(q) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución;

(r) Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(s) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;

(t) Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;

(u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación;

- (v) *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
- (w) *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- (x) *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- (y) *Prevía instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*
- (z) *Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;*
- (aa) *Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;*
- (bb) *Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;*
- (cc) *En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;*

(dd) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

(ee) Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

(ff) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

(gg) Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que hubiere efectuado mediante oferta global con sujeción a lo previsto en las leyes aplicables de dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables;

(hh) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

(ii) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos

los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

(jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero;

(kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y Colocación de dichos Valores previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

(ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

(mm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación;

(nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

(oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

(pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

(qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas; y

(rr) *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

Séptima. Emisión de los CBFIs.

7.01 Emisión de los CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo, CBFIs que se emitan para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción), completar su listado en la BMV, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

7.02 Tenedores de los CBFIs. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles, incluyendo los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

...

Novena. Asamblea de Tenedores.

9.01 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso.

9.02 *Facultades. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el presente Contrato, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:*

- (i) *Aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación, así como la emisión de CBFIs para los fines previstos en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior.*
- (ii) *Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en este Contrato.*
- (iii) *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).*
- (iv) *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 acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.*
- (v) *Remover o sustituir al Representante Común.*
- (vi) *Designar a los miembros del Comité de Nominaciones.*
- (vii) *Aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen en todo caso por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación cualquier modificación al Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo la aprobación de comisiones pagaderas al Asesor que no se prevean en el formato de Contrato de Asesoría y Planeación que se adjunta al presente Contrato como Anexo “C”.*
- (viii) *La Asamblea de Tenedores podrá destituir al Administrador y/o al Asesor cuando así lo determine con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*
- (ix) *Instruir todos los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América;*

así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América.

(x) Autorizar la adopción e implementación de planes de compensación para empleados y funcionarios del Asesor y/o del Administrador basados en o que involucren CBFIs (ya sea a través de asignaciones gratuitas, asignaciones a un determinado precio u opciones de compra o suscripción).

(xi) Respecto a Emisiones de CBFIs cuyo objeto sea ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, aprobar la Emisión correspondiente.

(xiii) Aprobar cualquier modificación al esquema de compensación y comisión del Administrador prevista en el formato de Contrato de Administración y Representación que se adjunta al presente Contrato como Anexo “B”.

9.03 Funcionamiento. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo siguiente:

(a) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC aplicables en lo conducente, incluyendo en materia de quórum de instalación y de votación, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 (sesenta y ocho) de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se

consideren suficientemente informados.

(e) *Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar y fecha en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.*

(f) *Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.*

En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(g) *Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) designar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Asimismo, se requerirá del voto de los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación para aprobar resoluciones relativas a estos asuntos.*

(h) *Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula 32.01 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y Planeación y del Contrato de Administración y Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.*

(i) *Salvo por los casos previstos en los incisos (g) y (h) anteriores y en la Cláusula 10.06 del presente Contrato, supuestos en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias por lo que las resoluciones de las mismas, para ser válidas, deberán ser adoptadas por mayoría de los votos presentes.*

(j) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique éste último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder, firmada ante dos testigos.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas, así como las constancias de depósito, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle por escrito al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(m) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(n) No obstante, lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(o) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(p) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea.

(q) Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) de la Cláusula 10.03, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación mediante oferta pública en México (o mediante ofertas globales), así como Emisiones de CBFIs para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior, en el entendido de que la Asamblea de Tenedores podrá delegar al Comité Técnico facultades para determinar las características específicas de dichas Emisiones.

(r) De conformidad con lo previsto en el inciso (x) de la Cláusula 10.03 de este Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de Emisión y Colocación de CBFIs, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico deberán adoptarse con el voto favorable de los Miembros Independientes.”

9.04 Convenios para el Ejercicio de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

...

Décima Quinta. Distribuciones.

15.01 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

15.02 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

15.03 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

15.04 Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;*
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y*
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.*

...

Décima Séptima. Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;*
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;*

(d) *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*

(e) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*

(f) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima de este Fideicomiso;*

(g) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*

(h) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*

(i) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;*

(j) *Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente Inicial, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en*

una institución financiera diversa a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevarán a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(n) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(o) *Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;*

(p) *Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;*

(q) *El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados; y*

(r) *Proporcionar al Representante Común toda la información que razonablemente éste le solicite por escrito en un plazo que no excederá de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de solicitud y que fuere necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.*

...

Vigésima Tercera. Derecho de Reversión.

23.01 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble aportado de que se trate.

23.02 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles aportados a que se refiere la Cláusula 23.01 anterior, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Vigésima Séptima. Obligaciones Fiscales.

27.01 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

27.02 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

(a) *El régimen fiscal descrito en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.*

(b) *Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs.*

(c) *Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido.*

(d) *Cada Custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.*

(e) *El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya.*

(f) *El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.*

(g) *Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

(h) *Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor*

generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2013. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.

(i) *Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

(j) *Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

27.03 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

27.04 Contratación de Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula 27.02 y en la Cláusula 27.03 de este Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

27.05 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

27.06 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

Estatutos sociales y otros convenios

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 20 de julio de 2023, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2023 de 0.0667 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 30,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 15 de agosto de 2023.

En la sesión ordinaria realizada el 19 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2023 de 0.1143 pesos por CBFI, lo cual representa una distribución de 50,000 miles de pesos. La distribución fue pagada en efectivo el 9 de noviembre de 2023.

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 2026, 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.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Asamblea Ordinaria de Tenedores convocada mediante convocatoria publicada el día 28 de marzo de 2025 y celebrada el 28 de abril de 2025, con un quorum de instalación del 92.92% (noventa y dos puntos noventa y dos por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación.

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio 2024. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable del 91.17% (noventa y uno punto diecisiete por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se aprueban los estados financieros auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio 2024, en los términos en que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.

II. Presentación por el Fideicomitente del informe anual del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2024. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, la Asamblea, con la conformidad de la totalidad de los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente:

ACUERDO

Se toma conocimiento del informe anual del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2024, presentado por el Administrador a la Asamblea.

III. Presentación por el Fideicomitente del nombramiento y/o ratificación, según corresponda, por parte del Grupo de Control, de Salvador Cayón Ceballos, Cristina Rocha Cito, Luis Fernando Briones Guzmán, Rafael Marcos Dayan, Linda Marcos Dayan y Ramón Shabot Marcos, como miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, y de Santiago Cayón Chávez, Salvador Rocha Cito, Carlos Alberto Casas Razo, Eduardo Alejandro Martínez Escoto, Francisco Humberto Peralta Bengochea y Rodrigo Granados Ortigoza como sus respectivos suplentes. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, la Asamblea, con la conformidad de la totalidad de los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente:

ACUERDO

Se toma conocimiento de la designación del señor Luis Fernando Briones Guzmán como miembro propietario del Comité Técnico, y del señor Santiago Cayón Chávez como miembro suplente del Comité Técnico así como de la ratificación de los señores Salvador Cayón Ceballos, Cristina Rocha Cito, Rafael Marcos Dayan, Linda Marcos Dayan y Ramón Shabot Marcos, como miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, y de Salvador Rocha Cito, Carlos Alberto Casas Razo, Eduardo Alejandro Martínez Escoto, Francisco Humberto Peralta Bengochea y Rodrigo Granados Ortigoza como sus respectivos suplentes, en los términos que fueron presentados por el Fideicomitente a la Asamblea, todos ellos designados en su momento por el Grupo de Control.

IV. Nombramiento y/o ratificación, según corresponda, por parte de los Tenedores, entre otros, de Francisco Javier Soní Ocampo, Enrique Ramírez Magaña, María Teresa Fernández Labardini, y Jorge Quinzaños Suárez como miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, y de Romeo Vizzani Fuentes, Alberto Herrejón Abud, Carlos Enrique Mainero Ruiz y Bosco Quinzaños Oria, como sus respectivos suplentes, todos como Miembros Independientes y propuesta, discusión y, en su caso, confirmación de la independencia de los miembros designados con el carácter de Miembros Independientes. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable del 91.17% (noventa y uno punto diecisiete por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se toma conocimiento de la ratificación de los señores Francisco Javier Soní Ocampo, Enrique Ramírez Magaña, María Teresa Fernández Labardini, y Jorge Quinzaños Suárez como miembros propietarios independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, y de Romeo Vizzani Fuentes, Alberto Herrejón Abud, Carlos Enrique Mainero Ruiz y Bosco Quinzaños Oria, como sus respectivos suplentes. Asimismo, se califica y confirma la independencia de los miembros designados, mismos que son ratificados con el carácter de Miembros Independientes por cumplir con los requisitos establecidos en el Fideicomiso y la LMV, en el

entendido de que la independencia se califica respecto del Fideicomitente, del Grupo de Control, el Fiduciario, el Asesor y el Administrador para ser considerados personas independientes.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación y/o ratificación de los emolumentos a ser pagados como contraprestación a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable del 91.17% (noventa y uno punto diecisiete por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se aprueban los emolumentos que serán pagados como contraprestación a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos presentados por el Fideicomitente a la Asamblea, por un monto de \$37,000.00 M.N. (treinta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) mensuales.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, nombramiento y/o ratificación, según corresponda, de María Teresa Fernández Labardini, Francisco Javier Soní Ocampo y Enrique Ramírez Magaña como miembros del Comité de Nominaciones, y Carlos Enrique Mainero Ruiz, Romeo Vizzani Fuentes y Alberto Herrejón Abud como sus respectivos suplentes. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, la Asamblea, con la conformidad de la totalidad de los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente:

ACUERDO

Se toma conocimiento de la ratificación de María Teresa Fernández Labardini, Francisco Javier Soní Ocampo y Enrique Ramírez Magaña como miembros del Comité de Nominaciones, y de Carlos Enrique Mainero Ruiz, Romeo Vizzani Fuentes y Alberto Herrejón Abud como sus respectivos suplentes.

VII. Presentación por parte del Administrador del informe y plan de refinanciamiento, en cumplimiento con los requisitos previstos en la Circular Única de Emisoras. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el punto anterior, la Asamblea, con la conformidad de la totalidad de los Tenedores presentes, hizo constar el siguiente:

ACUERDO

Se toma conocimiento del informe y plan de refinanciamiento del Administrador, en los términos en que fue presentado por éste en la Asamblea.

VIII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea, con el voto favorable del 91.17% (noventa y uno punto diecisiete por ciento) de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal, Oscar Daniel Pérez Güitron, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Laura Angelica Arteaga Cázares, José Daniel Hernández Torres, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, Erika López Calderón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad o tercero.

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores convocada mediante convocatoria publicada el día 1 de agosto de 2025 y celebrada el 12 de agosto de 2025, con un quorum de instalación del 89.92% (ochenta y nueve punto noventa y dos por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación.

ORDEN DEL DÍA

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se aprueba modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos y trámites que resulten aplicables o necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Fidecomiso con el objeto de ajustar la denominación de la institución que funge como Fiduciario y demás que resulten aplicables, en su caso. Acciones y resoluciones al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, y después de intercambiar algunos comentarios, la Asamblea Extraordinaria, al no contar con los votos suficientes para adoptar una resolución favorable al respecto, adoptó el siguiente:

ACUERDO

No se aprueba la modificación a la Clausula Tercera del Contrato de Fidecomiso.

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Una vez desahogado el último punto del orden del día y no habiendo comentarios adicionales al respecto, la Asamblea, por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Oscar Daniel Pérez Güitrón, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal, Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Gabriel Omar González Andrade, Erick Alberto Contreras Castillo, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saul Omar Orejel García y Erika López Calderón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad o tercero.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Gastos:	2025	2024	2023
Gastos Por Servicios	235,252	219,694	185,892

El Fideicomiso realizó los siguientes pagos al

Administrador por los siguientes años:

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 4.5%.

La comisión pagada al asesor se presenta a continuación.

	2025	2024	2023
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	81,984	82,373	75,241

Operaciones con personas 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Audidores externos del fideicomiso:

El Auditor Externo es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. No obstante, 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.

En los últimos tres ejercicios no se ha recibido una opinión adversa o denegación de opinión acerca de los estados financieros consolidados de la emisora, y las contraprestaciones pagadas al auditor en 2025, 2024 y 2023 representan el 1.0%, 1.24% y 1.07% del total de los gastos operativos de FibraShop.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría, así como la información relacionada con los honorarios.

Servicio Prestado	Honorarios (miles de pesos)
Honorarios por la auditoría de estados financieros.	4,482
Honorarios totales por otros servicios	1,398
Total	5,880

No hubo dependencia de Honorarios como se describe en el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, siglas en inglés) en las cuotas a FibraShop.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, apoyos crediticios, entre otros.

Las operaciones de instrumentos financieros derivados han sido concertadas con diversas contrapartes, cuya solidez financiera está respaldada por las calificaciones asignadas por las sociedades calificadoras de valores y riesgos crediticios

El 9 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió un contrato de swap de tasa de interés con BBVA México. El Fideicomiso pagará una tasa de interés fija de 9.83% y recibe una tasa de interés TIIE a 28 días. El swap venció el 28 de noviembre de 2025 y cubría parcialmente la deuda dispuesta del crédito bancario firmado el 20 de noviembre de 2024.

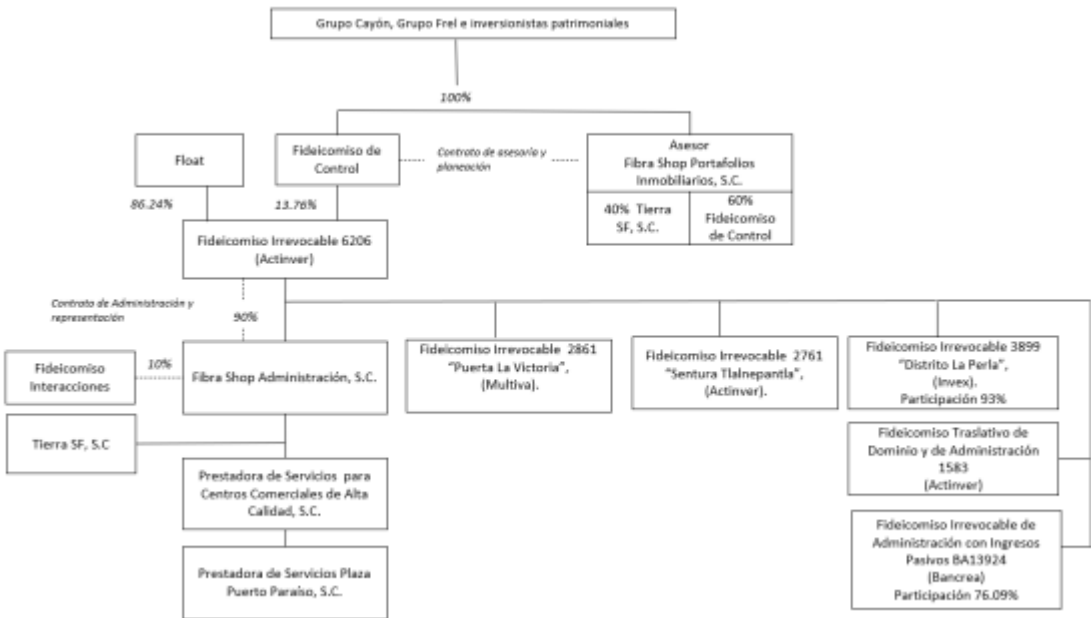
Los contratos de swap de tasa con subyacente TIIE 28 días, se detallan a continuación:

Institución Financiera	Fecha de vencimiento
BBVA México	28/11/2025

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura al 31 de diciembre de 2025:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 28 de abril de 2025.

Para mayor información respecto al perfil, formación académica y experiencia de la dirección y de los miembros del comité técnico, favor de ver la sección “2) Fideicomiso – e) Administradores”.

Al cierre de 2025 se cuentan con CBFi's en circulación donde el 86.24% se encuentran de manera flotante en el mercado y el resto pertenece al Grupo de Control. El Grupo de Control está conformado de dos Grupos y por inversionistas patrimoniales a los cuales les pertenecen el 13.76% de **los 677,498,809 CBFi's en circulación** y se mencionan a continuación:

Grupo	Participación sobre el Fideicomiso de Control
Grupo Cayón	42.81%
Grupo Frel	38.47%
Inversionistas patrimoniales	18.72%

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

A continuación, se muestra el comportamiento de los CBFIs en la BMV a la fecha de este reporte:

Comportamiento anual de los CBFIs

Anual	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Precio del cierre del periodo	9.19	8.79	6.11	6.23	6.56	7.07
Precio promedio	8.74	6.81	6.10	6.32	6.81	7.26
Precio mínimo	8.26	5.70	6.05	6.26	6.75	5.52
Precio máximo	9.36	8.79	6.15	6.38	6.86	10.17
Volumen operado	15,456,140	72,090,208	32,387,340	23,164,943	16,833,560	58,093,223
Volumen promedio operado	61,578	288,361	129,033	92,291	68,152	232,373
Monto operado (MXN)	134,784,672	455,043,379	194,202,911	145,059,503	112,954,361	521,737,875
Monto promedio operado		1,820,174	773,717	577,926	457,305	2,086,951

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(MXN)	536,990					
	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Precio del cierre del periodo	9.24	8.15	10.56	12.83	17.39	19.52
Precio promedio	7.71	9.88	11.56	14.42	17.31	17.15
Precio mínimo	6.65	8.09	11.42	12.11	15.92	14.93
Precio máximo	9.28	11.32	11.7	17.2	18.86	19.52
Volumen operado	48,777,253	58,160,929	146,499,665	155,486,230	166,138,728	138,891,728
Volumen promedio operado	202,395	233,578	554,923	588,963	661,907	553,353
Monto operado (MXN)	405,723,106	553,485,862	1,812,420,705	2,460,052,187	2,881,321,424	2,425,163,034
Monto promedio operado (MXN)	1,683,498	2,222,835	6,865,230	9,318,379	11,479,368	9,662,004

Comportamiento trimestral de los CBFIs

Trimestral	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Precio del cierre del periodo	9.19	8.59	8.86	8.7	8.79
Precio promedio	8.64	8.74	8.84	8.75	7.85
Precio mínimo	8.26	8.53	8.63	8.55	7.5
Precio máximo	9.23	9	9.36	8.95	8.79
Volumen operado	3,631,710	2,281,910	3,412,130	6,130,390	1,875,690
Volumen promedio operado	57,646	35,106	55,034	100,498	30,253
Monto operado (MXN)	31,163,940	19,887,572	30,407,504	53,325,655	15,000,405
Monto promedio operado (MXN)	494,666	305,963	490,444	874,191	241,942
	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Precio del cierre del periodo	7.8	6.14	6.22	6.13	6.21
Precio promedio	7	6.18	6.24	6.12	6.11
Precio mínimo	6.4	5.7	6.08	6.08	6.07
Precio máximo	7.8	6.33	6.45	6.15	6.15
Volumen operado	2,824,323	64,688,925	2,701,270	887,001	13,671,944
Volumen promedio operado	44,130	1,010,764	45,021	14,541	210,338
Monto operado (MXN)	19,859,208	403,300,250	16,883,514	5,408,435	81,746,322
Monto promedio operado (MXN)	310,300	6,301,566	281,392	88,663	1,257,636

Comportamiento de los últimos 6 meses de los CBFIs

Últimos 6 meses	dic-25	nov-25	oct-25
Precio del cierre del periodo	9.19	8.65	8.443

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Precio promedio	8.79	8.62	8.53
Precio mínimo	8.57	8.5	8.26
Precio máximo	9.23	8.72	8.68
Volumen operado	716,090	912,380	2,003,240
Volumen promedio operado	34,100	48,020	87,097
Monto operado (MXN)	6,330,310	7,852,648	16,980,982
Monto promedio operado (MXN)	301,443	413,297	738,304
	sep-25	ago-25	jul-25
Precio del cierre del periodo	8.59	8.79	8.76
Precio promedio	8.75	8.72	8.75
Precio mínimo	8.59	8.57	8.53
Precio máximo	8.87	8.94	9.00
Volumen operado	610,750	1,040,870	630,290
Volumen promedio operado	29,083	49,565	27,404
Monto operado (MXN)	5,325,657	9,067,949	5,493,966
Monto promedio operado (MXN)	253,603	431,807	238,868

Denominación del formador de mercado

No contamos con formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

No contamos con formador de mercado.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

No contamos con formador de mercado.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

No contamos con formador de mercado.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

El Administrador, Fibra Shop Administración S.C. se constituyó mediante escritura pública 95,166 con fecha de 2 de julio de 2013 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 de la Ciudad de México. Al cierre de diciembre de 2025, cuenta con 78 empleados y las oficinas principales se encuentran ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1196, piso 16, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, Tel. 5292 1160.

Actividad Principal:

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.

El administrador presta servicios administrativos y de operación a la Fibra y cualquier otro servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones relacionadas con contratos de arrendamiento, así como prestar servicios de personal.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Administrador, subsidiaria de la Fibra, es quien contrata directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del 2025 se cuenta con 78 empleados en su totalidad de confianza. Fibra Shop Administración no tiene empleados sindicalizados.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estructura corporativa:



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

No existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador, hasta donde razonablemente se tiene conocimiento. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Administradores y tenedores de los certificados:

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 15-noviembre-2015
Edgar Rodríguez Aguilera	61	Director de Operaciones	
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 estas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en dónde contribuyó 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 28 de abril de 2025.

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 Dartmouth. 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 a 1996 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 Inverterra.

Algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico son parientes entre sí, según se describe a continuación:

Miembros Patrimoniales Comité Técnico	Cargo	Parientes Consanguíneos
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	Santiago Cayón Chávez (1° Grado)
Cristina Rocha Cito	Vocal	Salvador Rocha Cito (2° Grado)
Luis Fernando Briones Gúzman	Vocal	No aplica
Rafael Marcos Dayan	Vocal	Linda Marcos Dayan (2° Grado) Ramon Shabot Marcos (3° Grado)
Linda Marcos Dayan	Vocal	Rafael Marcos Dayan (2° Grado) Ramon Shabot Marcos (1° Grado)
Ramón Shabot Marcos	Vocal	Linda Marcos Dayan (1° Grado) Rafael Marcos Dayán (3° Grado)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Santiago Cayón Chávez	Suplente	Salvador Cayón Ceballos (1° Grado)
Salvador Rocha Cito	Suplente	Cristina Rocha Cito (2° Grado)
Carlos Alberto Casas Razo	Suplente	No aplica
Eduardo Alejandro Martínez Escoto	Suplente	No aplica
Francisco Humberto Peralta Bengochea	Suplente	No aplica
Rodrigo Granados Ortigoza	Suplente	No aplica
Miembros Independientes Comité Técnico	Cargo	Parientes Consanguíneos
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	No aplica
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	No aplica
María Teresa Fernández Labardini	Independiente	No aplica
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	No aplica
Alberto Herrejón Abud	Suplente	No aplica
Carlos Enrique Mainero	Suplente	No aplica

Hasta donde es de nuestro conocimiento, los únicos accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía es el Fideicomiso de Control con un 13.76% de participación, en este sentido, pudiera considerarse que, conjuntamente dichas personas pueden ejercer el control respecto a la Emisora. Así mismo, hasta donde es de nuestro conocimiento, ninguna otra persona mantiene, directa o indirectamente más del 10% de nuestro capital social, y consecuentemente, ninguna otra persona mantiene el control, influencia significativa y poder de mando de la Emisora.

Los miembros patrimoniales del Comité Técnico y Directivos Relevantes con tenencia individual mayor al 1% y menor al 10% son los que se enlistan a continuación:

Miembros Patrimoniales Comité Técnico

Nombre	Tenencia individual
Salvador Cayón Ceballos	5.25%
Rafael Marcos Dayan	2.12%
Linda Marcos Dayan	1.06%

Ninguna empresa, gobierno extranjero ni cualquier Persona pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asamblea General de Tenedores o nombrar o destituir a la mayoría de miembros del Comité Técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de Control.

Los miembros propietarios y sus suplentes no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos, mientras que los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$37,000.00 M.N. (treinta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos mensualmente,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 28 de abril de 2025, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Durante el ejercicio 2025 el equipo ejecutivo del Administrador recibió una compensación de aproximadamente \$56,969,000.00 (cincuenta y seis millones novecientos sesenta y nueve mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Soní Ocampo Francisco Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0
Información adicional	
Los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico son determinados anualmente por la Asamblea de Tenedores.	

Ramírez Magaña Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-04-23	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
9 años	0
Información adicional	
Los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico son determinados anualmente por la Asamblea de Tenedores.	

Fernández Labardini Maria Teresa	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-04-30	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

8 años	0
Información adicional	
Los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico son determinados anualmente por la Asamblea de Tenedores.	

Quinzaños Suárez Jorge	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-04-30	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Anual	Miembro Independiente
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
8 años	0
Información adicional	
Los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico son determinados anualmente por la Asamblea de Tenedores.	

No Independientes [Miembro]

Briones Guzmán Luis Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2025-04-28	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
1 año	0
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Rocha Cito Cristina	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2017-04-26	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
9 años	0.000635
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Marcos Dayan Rafael	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0.021173
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Cayón Ceballos Salvador	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0.04777
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Shabot Marcos Ramón	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2019-04-26	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
7 años	0
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Marcos Dayan Linda	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2018-04-30	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Miembro Patrimonial
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
8 años	0.010586
Información adicional	
Los miembros patrimoniales no recibieron contraprestaciones de parte de la emisora durante el ejercicio 2025	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Ramírez Fernández Gabriel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Indefinido	Director de Finanzas
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0
Información adicional	
El equipo directivos de la administración incluídos los directivos relevantes del administrador, recibieron 59,969 miles de pesos por concepto de sueldos y otras prestaciones en su conjunto durante el año 2025	

Cayón Ceballos Salvador	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0.04777
Información adicional	
El equipo directivos de la administración incluídos los directivos relevantes del administrador, recibieron 59,969 miles de pesos por concepto de sueldos y otras prestaciones en su conjunto durante el año 2025	

Rodríguez Aguilera Edgar	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2015-11-15	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0
Información adicional	
El equipo directivos de la administración incluídos los directivos relevantes del administrador, recibieron 59,969 miles de pesos por concepto de sueldos y otras prestaciones en su conjunto durante el año 2025	

Del Río Rodarte Juan José	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-06-21	Asamblea General Ordinaria
Período por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director de Expansión
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
12 años	0
Información adicional	
El equipo directivos de la administración incluídos los directivos relevantes del administrador, recibieron 59,969 miles de pesos por concepto de sueldos y otras prestaciones en su conjunto durante el año 2025	

Páez Villarreal Mirshna Yochabel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2023-01-01	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Director Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
3 años	0
Información adicional	
El equipo directivos de la administración incluídos los directivos relevantes del administrador, recibieron 59,969 miles de pesos por concepto de sueldos y otras prestaciones en su conjunto durante el año 2025	

Porcentaje total de hombres como Directivos**Relevantes:** 80**Porcentaje total de mujeres como Directivos****Relevantes:** 20**Porcentaje total de hombres miembros de****Comité Técnico:** 70**Porcentaje total de mujeres miembros de****Comité Técnico:** 30**Cuenta con programa o política de inclusión****laboral:** Si**Descripción de la política o programa de inclusión laboral**

La diversidad en el mundo es una constante, todas las personas son diferentes, cada una tiene habilidades y potencialidades propias, por estos motivos es que el Administrador reconoce que un pilar fundamental para el crecimiento corporativo de la nueva generación es contar con una política de inclusión, que permita enfrentar de mejor manera los nuevos retos dando respuesta a las exigencias del día a día.

El Administrador promueve la diversidad como un componente clave en nuestros procesos de gestión de talento y queremos reafirmar este compromiso a través de una política global aplicable para todas las empresas del grupo.

Con el objetivo principal de crear una cultura de respeto y valor hacia las diferencias, que promueva la dignidad, la igualdad, la inclusión y la diversidad, y que faculte a las personas a contribuir con su máximo potencial al crecimiento y el éxito global de la empresa.

Mediante nuestra política de “Gestión de la diversidad”, el Administrador busca promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, con el fin de garantizar la no discriminación por cuestiones de raza,

sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

a) Principios

Nuestro compromiso en FibraShop hacia la diversidad e inclusión se basa en los siguientes principios:

- Promover la dignidad y respeto para todos. No se tolerará ninguna forma de intimidación o acoso y se respetará siempre la normativa sobre diversidad e inclusión.
- Nuestras prácticas y políticas de selección, contratación, remuneración, promoción, formación, clasificación profesional, retribución, atienden a criterios de mérito y capacidad, en relación con los requisitos del puesto de trabajo que nos ayuden a cumplir nuestros objetivos de negocio y nuestras estrategias de sustentabilidad.
- Mantener nuestro compromiso siempre y seguir avanzando en una integración laboral efectiva mediante la introducción, de ayudas técnicas y apoyos que permitan reducir y eliminar las barreras a los empleados con capacidades especiales asegurando que puedan participar en un entorno laboral en igualdad de condiciones.
- Buscamos el equilibrio laboral y familiar propiciando el combinar sus responsabilidades profesionales y familiares.

b) Responsabilidades

El Consejo de Administración tiene la tarea de proporcionar los recursos apropiados para implantar esta política y asegurar que es adecuadamente comunicada y difundida

El Consejo de Diversidad, conformado por los líderes de RRHH de todas áreas geográficas, quienes tienen la responsabilidad de implementación de los objetivos de esta política en toda la compañía y de promover su revisión y actualización.

Bajo esta política todos los empleados adquieren la responsabilidad individual de seguir procedimientos que se establezcan al efecto de garantizar la igualdad de oportunidades y a la no discriminación; llamar la atención sobre cualquier práctica discriminatoria sospechosa y abstenerse de hostigar o intimidar a otros empleados, clientes y visitantes.

Nuestro equipo directivo debe ser ejemplo de comportamiento y garantizar el cumplimiento de esta política, que rechaza cualquier situación de discriminación, acoso, abuso de autoridad, ofensa u otra forma de agresividad y hostilidad.

Fibra Shop siempre ha promovido y promoverá el valor del capital humano, mediante el uso y seguimiento de sus políticas corporativas, dentro de las cuales podemos destacar: la política de “Gestión de la diversidad”,

mediante la cual buscamos promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, dejando de lado filias y fobias de antaño, con el fin de garantizar y promulgar la no discriminación por cuestiones de raza, sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

Es precisamente en los mitos y barreras de antaño, creados alrededor de las diferentes “discapacidades” que pueden presentarse por diversas cuestiones, donde encontramos los mayores obstáculos para la contratación de personas limitando con ello el crecimiento y potencialización de las condiciones que hacen especial a cada uno de nuestros colaboradores.

No solo la contratación de personas con capacidades especiales sirve para romper y derribar mitos y barreras, en Fibrashop estamos convencidos que se logra a través de un proceso sistemático que involucra los sistemas de capacitación constante y por sobre todo la sensibilización de todos quienes participamos del esfuerzo y conformamos esta gran familia. Nuestras políticas cuentan con la participación activa de la Alta Dirección de la empresa, quienes convencidos de este proceso y sus distintas fases, promueven en todo momento el crecimiento logrando con esto una fortaleza más al interior de la organización, mediante la implementación de una Cultura de inclusión a todos los niveles y en todos los ámbitos de los quehaceres que se desempeñan día con día.

Cultura de inclusión Fibrashop:

a) Comunicación.

En Fibrashop sabemos que las empresas deben comunicar con claridad tanto al interior como al exterior sus fines y propósitos, desde los económicos y de mercado (asuntos de negocios), hasta los particulares que permiten generar un sentido de pertenencia al interior del grupo.

Es por ello que, para mantener un ambiente verdaderamente diverso e inclusivo, en Fibrashop nos esmeramos por mantener una comunicación clara y abierta a todos los niveles, mediante una transmisión transversal de la información de diversos ámbitos en los distintos canales de negocio y en las ubicaciones en las que el grupo se desarrolla, mediante la labor de los distintos eslabones de la cadena corporativa que se detona en la gerencia de Recursos y atracción de talento humano.

En los últimos años, el personal encargado de la gerencia de RRHH mejoró los procesos de selección, con la ayuda de las áreas operativas, logrando el objetivo de encontrar a las personas idóneas que sirven para desempeñar y cubrir las necesidades de talento en las diversas ubicaciones en las que Fibrashop tiene presencia.

Para ello existe una estrecha comunicación entre las partes operativas y administrativas, de las cuales se desprende la creación del perfil del puesto deseado, que incluye competencias y habilidades de la persona a

seleccionar; con lo que nuestro personal de selección se encarga de garantizar un proceso transparente y libre de sesgos respecto a la discapacidad y discriminación mediante el cual las personas son seleccionadas en base a su potenciales sin importar ningún sesgo que aminore su talento y desarrollo personal y profesional.

De igual forma se permite una comunicación clara y concisa al exterior en los ámbitos financieros y sociales en los que la familia Fibrashop tiene participación (centros comerciales, habitaciones, financieros, proveedores, socios estratégicos, etc).

b) Heterogeneidad corporativa

La constate revisión de políticas y procesos nos llevaron a identificar oportunidades y de ahí establecer nuevas fortalezas para el crecimiento sostenido del grupo. Esto en base a la creación de equipos internos de colaboradores, que cuentan con las mismas oportunidades de acceder al crecimiento al interior de la organización, mediante planes de capacitación y acceso a la tecnología, así como mejorar el ambiente laboral en todos los sentidos.

Muestra de ello es el impulso que se dio a cumplir con el compromiso de impulsar a más mujeres a desempeñar puestos de liderazgo dentro y fuera de la organización.

Como organización, en Fibra Shop estamos conscientes de los compromisos con nuestros grupos de interés y con aportar al desarrollo social promoviendo valores a favor de la inclusión y aceptación de todos como una familia. Lo cual, se ve reflejado en nuestros esfuerzos organizacionales por impulsar a un mayor número de mujeres a desempeñar roles de liderazgo.

Y esto es tan solo el principio ya que nos encontramos trabajando fuertemente a favor de una cultura de diversidad e inclusión alineada a nuestra filosofía, en la cual la Persona es lo más importante.

Mantendremos esta línea mediante el desarrollo de programas continuos de capacitación, inducción y sensibilización que nos permitan como hasta hoy destacar como una empresa no solo incluyente; responsable de la integración y crecimiento de los elementos valiosos que la constituyen.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Marcos Dayan Elvira	
Tenencia (en %)	0.0105863
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	

Marcos Dayan Francis	
Tenencia (en %)	0.0105863

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Marcos Dayan Linda	
Tenencia (en %)	0.0105863
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Ortega Maldonado María Felicitas	
Tenencia (en %)	0.0257593
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Cayón Ceballos Salvador	
Tenencia (en %)	0.0524932
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Rocha Cito Cristina	
Tenencia (en %)	0.000635
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Rocha Cito Salvador	
Tenencia (en %)	0.0006355
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Landro Flores María Eugenia	
Tenencia (en %)	0.0005808
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Rocha Landero Julian	
Tenencia (en %)	0.0005081
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Rocha Landero Santiago	
Tenencia (en %)	0.000472
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Kauvi, S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	0.0017283
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
FBG Inmuebles, S.A. de C.V.	
Tenencia (en %)	0.001843
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	
Marcos Dayan Rafael	
Tenencia (en %)	0.0211726
Información adicional	
Forma parte del Fideicomiso de Control	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Carlos Enrique Mainero Ruiz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Alberto Herrejón Abud	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Bosco Quinzaños Oria	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Romeo Vizanni Fuentes	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Alberto Herrejón Abud	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Suplente	
Maria Teresa Fernández Labardini	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	
Presidente	

Francisco Javier Soní Ocampo	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	

Enrique Ramírez Magaña	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	

Carlos Enrique Mainero Ruiz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-28	Asamblea General de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Francisco Javier Soní Ocampo	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Presidente	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Enrique Ramírez Magaña	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	
Jorge Quinzaños Suárez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	
Romeo Vizanni Fuentes	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	
Alberto Herrejón Abu	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	
Bosco Quinzaños Oria	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Suplente	

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Maria Teresa Fernández Labardini	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	
Presidente	

Enrique Ramírez Magaña	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	

Jorge Quinzaños Suárez	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-24	Sesión de Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	
Vocal	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable Número 6206			
Información financiera relevante			
Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de			
diciembre de 2025, 2024 y 2023			
Cifras expresadas en miles de pesos			
	2025	2024	2023
ACTIVOS			
Activos Circulantes			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	468,292	613,235	426,804
Cuentas por Cobrar, neto	370,665	454,261	405,218
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	436,756	766,170	778,696
Pagos Anticipados	26,641	25,570	27,759
Tota de Activos Circulantes	1,302,354	1,859,236	1,638,477
Activo No Circulantes			
Inversiones en asociadas	9,910	10,906	9,137
Propiedad de Inversión	30,631,100	28,833,394	25,463,014
Proyectos en proceso	74,109	158,743	44,051
Mobiliario y equipo, neto	120,214	120,465	105,411
Swaps de tasa de interés			16,683
Depósitos en Garantía	11,662	11,935	18,374
Tota de Activos No Circulantes	30,846,995	29,135,443	25,656,670
TOTAL DE ACTIVOS	32,149,349	30,994,679	27,295,147
	2025	2024	2023
Pasivo y patrimonio			
Pasivo Circulante			
Proveedores	67,774	60,162	65,591
Acreedores		233,571	174,589
Pasivos Acumulados	224,956	261,183	245,821
Partes Relacionadas	28,507	25,098	23,170
Provisiones	18,972	16,896	16,849
Deuda a corto plazo	305,871	3,232,046	2,243,210

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Swaps de tasa de interés		1,583	
Anticipos de clientes	5,516	6,645	10,768
Total de pasivos circulante	651,596	3,837,184	2,779,998
<i>Pasivo no circulante</i>			
Deuda a largo plazo y crédito bancario	12,071,203	9,035,790	9,447,042
Depósitos en garantía			
Arrendatarios	203,323	211,660	200,690
Beneficios a los empleados	23,357	16,576	14,148
Impuesto a la utilidad diferidos	73,181	72,937	51,227
Total del pasivo no circulante	12,371,064	9,336,963	9,713,107
TOTAL DE PASIVOS	13,022,660	13,174,147	12,493,105
<i>PATRIMONIO</i>			
Patrimonio	5,496,761	5,906,761	4,889,261
Resultados Acumulados	12,503,983	10,640,590	8,818,496
Otros Resultados Integrales	1,083	2,727	19,515
TOTAL DE PATRIMONIO - PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	18,001,827	16,550,078	13,727,272
Participación no controladora	1,124,862	1,270,454	1,074,770
TOTAL PATRIMONIO	19,126,689	17,820,532	14,802,042
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	32,149,349	30,994,679	27,295,147

Estados consolidados de resultado integral
Años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023
(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad neta por CBFi)

	025	2024	2023
Ingresos por rentas	1,966,261	1,833,284	1,678,047
Ingresos por mantenimiento	324,107	289,130	256,737
Ingresos por estacionamiento	240,122	237,696	196,132
Otros ingresos	60,858	60,150	115,989
Total de ingresos	2,591,348	2,420,260	2,246,905

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos de operación:

Sueldos, salarios y costos relacionados	320,497	265,658	194,489
Gastos de mantenimiento	235,283	201,232	226,280
Servicios profesionales	20,297	17,295	21,132
Gastos por servicios de asesoría	81,984	82,373	75,241
Obligaciones laborales	3,664	3,550	141
Seguros	17,744	15,960	14,948
Deterioro de cuentas por cobrar	80,000		2,000
Otros	52,762	54,981	70,655

Total de gastos de operación	812,231	641,049	604,886

Costo de financiamiento:

Gasto por intereses	(1,412,436)	(1,543,88)	(1,500,625)
Ingreso por intereses	36,690	72,325	43,742
Utilidad en cambios, neta	362	71	575

Costo de financiamiento, neto	(1,375,384)	(1,471,485)	(1,456,308)

Participación en los resultados de asociadas	(996)	1,769	1,539

(Pérdida) en venta de inmuebles		(13,379)	24,501
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,514,984	1,503,767	1,607,780

Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,917,721	1,799,883	1,819,531

Impuestos a la utilidad:

Sobre base fiscal	84	130	54
Diferidos	244	21,614	11,232

Total de impuestos a la utilidad	328	21,744	11,286

Utilidad neta consolidada	1,917,393	1,778,139	1,808,245

Otros resultados integrales:

Utilidad (Pérdida) actuariales sobre obligaciones por beneficios a empleados	(3,166)	199	(1,491)
(Pérdida) Utilidad no realizada en swap de tasa de interés	1,583	(18,266)	15,211

	(1,583)	(18,067)	13,720

Utilidad integral consolidada	1,915,860	1,760,072	1,821,965

Resultado neto consolidado atribuible a:

Participación controladora	1,863,393	1,747,907	1,467,923

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación no controlada	54,000	30,232	340,322
	1,917,393	1,778,139	1,808,245
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	1,861,749	1,731,119	1,480,578
Participación no controlada	54,111	28,953	341,387
	1,915,860	1,760,072	1,821,965
Utilidad por CBFI básica (pesos)	3.01	2.76	4.16

A continuación, se presentan los principales indicadores de desempeño:

Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Información Financiera Seleccionada

	2025	2024	2023
NOI	1,949,217	1,869,527	1,723,733
Margen NOI	75.22%	77.24%	76.72%
EBITDA	1,877,313	1,798,033	1,657,031
Margen EBITDA	72.45%	74.29%	73.75%
Margen Ajustado Neto***	21.52%	16.60%	14.21%
Utilidad Neta ajustada por CBFI*	0.8233	0.6793	0.6550
Dividendo neto por CBFI (Precio de cierre) **	8.96%	7.73%	11.10%
Dividendo neto por CBFI (Precio Promedio del periodo) **	9.42%	9.98%	11.12%

*Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de CBFI al cierre del ejercicio.

**Dividendo neto por CBFI determinado como la utilidad neta consolidada por CBFI entre el precio de cierre y/o precio promedio ponderado.

***Margen Ajustado Neto (Determinado como la utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio)

Para mayor información financiera correspondiente al periodo reportado favor de ver la sección “1) Información General – b) Resumen Ejecutivo – Desempeño de los activos del fideicomiso”

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3, 000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017.

Los resultados de la emisión fueron los siguientes:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Emisión	Monto (miles de pesos)	Referencia	Sobre Tasa
FSHOP 17	1,400,000	TIIE	1.25 puntos porcentuales
FSHOP 17-2	1,600,000	M Bono a 10 años Tasa Fija 9.13%	

El monto colocado fue utilizado para refinanciar el monto dispuesto por la línea de crédito revolvente que FibraShop tenía contratada, las adquisiciones y co-inversiones que se habían anunciado y para fines corporativos en general.

En 19 de julio 2022 el Fideicomiso liquidó la amortización de principal del bono FSHOP17 por 1,400,000 miles de pesos. Los recursos provenían de una línea de crédito revolvente firmada en mayo 2022.

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2, 058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2, 136,000 miles de pesos.

El 23 de junio de 2023, el Fideicomiso liquidó al vencimiento el bono FSHOP19, cuyo principal era por 130,520 miles de pesos. El pago de este vencimiento se realizó con recursos propios del Fideicomiso.

El 20 de junio de 2025, el Fideicomiso liquidó al vencimiento el bono FSHOP19U, cuyo principal era de 3,050,863 miles de pesos.

El 22 de julio de 2020 FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. ("NAFIN"), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés inicial pactada fue de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

Con respecto al crédito mencionado en el párrafo anterior, el 14 de julio de 2023, el Fideicomiso firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Nacional Financiera, SNC., IBD. ("NAFIN"), cuyo

principal era de 300,000 miles de pesos y el vencimiento era el 21 de julio de 2023. El nuevo crédito bilateral revolvente de hasta 400,000 miles de pesos tiene prácticamente las mismas condiciones a un plazo de cuatro años.

El 10 de noviembre de 2020, FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 245 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de financiera.

Con respecto al crédito mencionado en el párrafo anterior, el 24 de abril de 2023, el Fideicomiso firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Scotiabank por hasta 220,000 miles de pesos. El vencimiento de la línea era hasta noviembre de 2023; sin embargo, se firmó una ampliación de plazo hasta noviembre 2026, prácticamente con las mismas condiciones. Así mismo, el 21 de diciembre de 2023, el Fideicomiso firmó un convenio modificatorio al contrato para adherir indicadores clave de desempeño sustentables.

El 31 de julio de 2025 el Fideicomiso celebró el cuarto convenio modificatorio al contrato de crédito con Scotiabank, ampliando el monto del crédito por 60,000 miles de pesos y ampliando el plazo total del crédito hasta por tres años. La ampliación del crédito devenga intereses a la tasa TIIE a 28 días + 220 puntos porcentuales.

En mayo 2022, FibraShop firmó una línea de crédito bancaria revolvente hasta por 1,800,000 miles de pesos a 5 años. Este crédito se firmó con KPIs ligados a Sostenibilidad y contó con la participación de diversas instituciones financieras, BBVA como Banco Agente, Bancomext, Bancoppel y Monex. Los recursos obtenidos fueron utilizados principalmente para el pago de vencimientos de deudas.

El crédito fue liquidado el 17 de junio de 2025, como parte de la estrategia para mejorar la estructura de deuda del Fideicomiso.

El 14 de junio de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 2,400,000 miles de pesos a un plazo máximo de cuatro años con BBVA México como banco agente. El contrato de crédito se firmó al amparo del marco de referencia para financiamientos ligados a indicadores y metas sustentables.

El crédito fue liquidado el 17 de junio de 2025, como parte de la estrategia para mejorar la estructura de deuda del Fideicomiso.

El 24 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó una línea de crédito bilateral con Banco del Bajío por 806,000 miles de pesos a un plazo de 8 años. El destino de los recursos fue prepagar una parte de la línea de crédito sindicada revolving de 2,400,000 miles de pesos firmada en junio de 2023.

El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso firmó un crédito sindicado por un monto de hasta 1,930,000 miles de pesos, para liquidar el saldo insoluto del crédito vigente que financia el Centro de Vida La Perla y reducir en 50 puntos base la tasa de interés.

El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío hasta por un monto de 200,000 miles de pesos a un plazo de tres años.

El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, la oferta pública fue de 826,569 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIS cada uno por un monto de 700,00 miles de pesos. El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de 100 UDIS cada uno por un monto total de 1,203,381 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios generan intereses a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2031 a la fecha de la emisión (5.11%) más 2.50% puntos, pagaderos semestralmente.

El 10 de junio de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito por un monto de hasta 6,600,000 miles de pesos con un sindicato de bancos, el crédito está dividido en dos tramos, Tramo A es un crédito revolving por 1,600,000 miles de pesos a un plazo de 3 años con posibilidad de extenderlo un año y el Tramo B es un crédito simple por 5,000,000 miles de pesos a un plazo de cinco años con amortizaciones crecientes y un balón de 40%. La línea de crédito devenga intereses sobre la TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo) a 28 días más 24 puntos base más 2.25%

El 5 de diciembre de 2025 se liquidaron 1,150,000 miles de pesos del saldo dispuesto del Tramo A y se dispusieron 20,000 miles de pesos, del mismo tramo el 30 de diciembre de 2025.

El 27 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con Banca Mifel por un monto de hasta 100,000 miles de pesos a un plazo de nueve años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 240 puntos porcentuales.

Por lo anterior los pasivos financieros a la fecha del presente reporte con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto emitido	Tasa	Garantía	Monto dispuesto**
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600,000	9.13%	Quirografaria	1,600,000
FSHOP 25U	11/11/2031	Pesos	1,949,999	7.61%	Quirografaria	1,969,925

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bancario sindicado 2025 (Tramo B)	10/06/2030	Pesos	5,000,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	4,975,000	(1) Precio de la UDI al 31 de diciembre de 2025 de 8.665387 **Miles de pesos
Bancario sindicado revolvente 2025 (Tramo A)	10/06/2028	Pesos	1,600,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	470,000	
Bancario Nafin	14/07/2027	Pesos	400,000	TIIE 28 días + 2.35	Hipotecaria	368,000	
Bancario Scotiabank	10/11/2026	Pesos	220,000	TIIE 28 días + 2.45	Hipotecaria	220,000	
Bancario Scotiabank	01/07/2028	Pesos	60,000	TIIE 28 días + 2.25	Hipotecaria	60,000	
Bancario BanBajío	24/10/2031	Pesos	806,000	TIIE 28 días + 2.50	Hipotecaria	718,000	
Bancario BanBajío	01/06/2027	Pesos	200,000	TIIE 28 días + 2.00	Hipotecaria	133,333	
Bancario BBVA - La Perla	20/11/2029	Pesos	1,918,597	TIIE 28 días + 2.20	Hipotecaria	1,903,248	
Bancario Mifel	27/08/2035	Pesos	100,000	TIIE 28 días + 2.4	Hipotecaria	99,833	

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Al cierre de 2025 FibraShop cuenta con 19 centros comerciales en operación.

La recuperación en los ingresos correspondientes al portafolio estabilizado es decir sin La Perla y las adquisiciones realizadas durante 2024, se debe principalmente a la recuperación en los niveles de ocupación que se vieron afectados desde la pandemia. En 2025 el inmueble La Perla continúa su estabilización con nuevas aperturas, incrementando su afluencia, la cual se ve reflejada en su ingreso por estacionamiento. Así mismo durante el ejercicio de 2025, se reflejan los ingresos doce meses por renta, estacionamiento y mantenimiento de las adquisiciones realizadas a mediados de 2024, así como los ingresos correspondientes a la asociación con Vía Paraíso. En 2024 los ingresos totales reflejan el proceso de estabilización de La Perla, así como los ingresos de las adquisiciones realizadas a mediados del ejercicio 2024. Los ingresos totales al cierre del ejercicio 2023 reflejan los ingresos y gastos de La Perla por un periodo completo de 12 meses, derivado de la consolidación financiera en dicho año.

Durante el ejercicio 2025 los gastos por sueldos y salarios tienen un incremento derivado al proceso de internalización del personal de limpieza, crecimiento del personal administrativo como parte de las adquisiciones y el personal corporativo. En el ejercicio 2025, FibraShop reconoció una pérdida crediticia por 80,000 miles de pesos de acuerdo al modelo de pérdida crediticia esperada requerido por la NIIF 9 Pérdidas crediticias esperadas. Durante el ejercicio 2024 los gastos por sueldos y salarios tienen un incremento derivado de a que FibraShop inicio el proceso de internalización del personal de limpieza, Los gastos al cierre del ejercicio 2023 reflejan los gastos de La Perla por los últimos 12 meses del ejercicio, derivado de la consolidación financiera en dicho año.

Para el ejercicio 2025, el costo financiero se ve disminuido por los recortes que ha hecho el Banco de México a la tasa de interés de referencia, la cual tuvo impacto en la baja del costo financiero de FibraShop. Para el año 2024, el costo financiero se ve incrementado por la disposición de líneas de crédito durante el año 2024. En noviembre de 2024, concluyó el proceso de refinanciamiento del crédito de La Perla, obteniendo condiciones significativamente favorables para FibraShop. En 2023, el costo financiero incrementa derivado de la consolidación de La Perla, ya que comenzó a consolidar su información financiera.

La valuación de todos los inmuebles tuvo un efecto en los resultados del ejercicio como se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,514,984	1,503,767	1,607,780

Refinanciamiento de pasivos.

Durante el 2025, FibraShop implementó una estrategia integral para fortalecer sus indicadores financieros, dicha estrategia estuvo enfocada principalmente en la reestructura y optimización de su deuda. El objetivo central ha sido extender vencimientos próximos, reducir concentraciones de vencimientos y mejorar el costo de financiamiento.

El 20 de mayo de 2025, FibraShop realiza una emisión de deuda pública a 5 años, y anuncia la emisión del bono FSHOP 25U por un monto de 700,000 miles de pesos, así como la contratación el 10 de junio de 2025, de un crédito sindicado, por lo que el Fideicomiso firmó un contrato bilateral de crédito simple con garantía hipotecaria con BBVA hasta por un monto de 5,000,000 miles de pesos a un plazo de cinco años (Tramo B) y un crédito revolvente por un monto de 1,600,000 miles de pesos a un plazo de 3 años (Tramo A).

Con los recursos obtenidos, el 17 de junio de 2025, FibraShop liquidó en su totalidad los créditos sindicados con BBVA por un monto de 1,850,000 miles de pesos del tramo term loan y 2,400,000 miles de pesos del tramo revolvente, así como el bono FSHOP 19U cuyo principal era de 3,050,863 miles de pesos, cumpliendo en tiempo y forma con sus obligaciones financieras.

El 27 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con Banca Mifel por un monto de hasta 100,000 miles de pesos a un plazo de nueve años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 240 puntos porcentuales.

El 1 de diciembre de 2025, se realizó la reapertura del libro del bono FSHOP 25U, la oferta pública fue de 1,396,886 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de 1,249,998 miles de pesos con vencimiento el 11 de noviembre de 2031. El nuevo monto de este bono asciende a un monto total de 1,950,000 miles de pesos.

Con los recursos obtenidos de la reapertura del bono FSHOP 25U, el 5 de diciembre de 2025 se liquidaron 1,150,000 miles de pesos del saldo dispuesto del Tramo A de la línea de crédito sindicada con BBVA.

El 17 de febrero de 2026 FibraShop contrató una línea de crédito revolvente por 450,000 miles de pesos con Bancoppel, el destino de los recursos fue el prepago de 390,000 miles de pesos de la línea de crédito sindicada revolvente (Tramo A). Por lo que FibraShop tiene un saldo no dispuesto de dicha línea de crédito de 1,520,000 miles de pesos, lo que brinda certeza en términos de disponibilidad de recursos para cubrir aproximadamente el 40% de los vencimientos de deuda programados para el año 2026 y 2027.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El incremento en los ingresos del ejercicio 2025, se debe en gran parte a la recuperación sostenida del portafolio, recuperación de locales vacíos y el proceso de estabilización de La Perla, así como los ingresos correspondientes a los inmuebles adquiridos durante 2024. Los ingresos totales del ejercicio 2025 ascendieron a 2,591,348 miles de pesos lo cual representa un aumento de 7.07% respecto al ejercicio de 2024 y un aumento del 7.72% correspondiente al ejercicio 2024 respecto del 2023.

Los gastos de operación consisten en: gastos por sueldos, salarios y costos relacionados, gastos de mantenimiento y obligaciones laborales. La Fibra cobra a sus Arrendatarios cuotas de mantenimiento y recuperaciones de servicios (limpieza, electricidad, agua helada de los aires condicionados, entre otros), las cuales utiliza para cubrir la mayor parte de sus gastos de operación y mantenimiento.

Los gastos de operación del ejercicio 2025 ascendieron a 812,231 miles de pesos, lo cual representa un aumento de 26.70% respecto al ejercicio de 2024, derivado de la contratación directa del personal externo y personal corporativo, efecto inflacionario, estabilización de La Perla, así como gastos relacionados con el desarrollo de estrategia de centros de vida y los gastos de las adquisiciones realizadas en 2024. En el ejercicio 2025, FibraShop reconoció una pérdida crediticia por 80,000 miles de pesos de acuerdo al modelo de pérdida crediticia esperada requerido por la NIIF 9 Pérdidas crediticias esperadas. Los gastos de operación del ejercicio 2025 ascendieron a 641,049 miles de pesos, lo cual representa un aumento del 5.98% respecto del ejercicio 2023, en dicho ejercicio los gastos de las adquisiciones realizadas durante 2024 solo reflejan un periodo de seis meses.

Los gastos de operación se distribuyen de la siguiente manera:

- i. Gastos del ejercicio 2025 inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, ascendieron a, 624,387 miles de pesos, lo cual representa un aumento de 16.76% respecto al ejercicio 2024 y un aumento de 5.22% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio de 2023.

- ii. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes del ejercicio 2024 ascendieron a 25,860 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 8.19% respecto al ejercicio 2024 y un aumento de 11.59% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023.
- iii. Honorarios del Asesor correspondientes al 4.5% del Ingreso Operativo Neto del ejercicio 2025 ascendieron a 81,984 miles de pesos, lo cual representa una disminución de 0.47% respecto al ejercicio 2024 y un incremento del 9.48% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023.

El NOI del periodo reportado ascendió a 1,949,217 miles de pesos lo cual representa un incremento de 4.26% respecto al ejercicio de 2024 y un incremento de 8.46% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al NOI del ejercicio de 2023. El margen NOI del periodo reportado ascendió a 75.22% lo cual representa un decremento de 202 puntos base respecto al ejercicio anterior y un incremento de 52 puntos base correspondiente al ejercicio 2024 respecto al NOI de 2023.

El EBITDA del periodo reportado ascendió a 1,877,313 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 4.41% respecto al ejercicio de 2024 y un aumento de 8.51% correspondiente al ejercicio de 2024 respecto al EBITDA del ejercicio de 2023. El margen EBITDA del periodo reportado fue de 72.45% lo cual representa un decremento de 184 puntos base respecto al ejercicio anterior, y un incremento de 54 puntos base correspondientes al ejercicio 2024 respecto al margen EBITDA de 2023.

La utilidad neta por CBFi, ajustada por la revaluación de las propiedades de inversión y otras partidas no monetarias, ascendió a 0.8233 pesos por CBFi, tomando en cuenta el promedio ponderado de CBFi's en circulación del periodo (677,498,809 CBFi's), y representa un aumento de 21.20% respecto al ejercicio de 2024, y un aumento del 3.71% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al resultado de 2023. Lo anterior representa una tasa de dividendo de 9.42% sobre el precio promedio del periodo, lo cual representa un decremento de 56 puntos básicos respecto al ejercicio de 2024.

Durante el periodo reportado, se puede apreciar también los esfuerzos en aumentar los niveles de ocupación en cada trimestre durante el ejercicio 2025.

Plaza	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	4T 2024
Plaza Cibeles	100%	100%	100%	100%	100%
La Luciérnaga	100%	100%	100%	100%	100%
Puerto Paraíso	87%	87%	87%	87%	88%
UC Jurica	88%	88%	88%	88%	89%
UC Juriquilla	96%	96%	96%	97%	99%
Puerta Texcoco	96%	95%	94%	93%	93%
UC Nima Shops	100%	100%	100%	100%	100%
Plaza Los Atrios	99%	99%	99%	99%	99%
Galerías Tapachula	96%	97%	97%	98%	98%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Galerías Mall Sonora	99%	99%	99%	98%	98%
Las Misiones	95%	95%	92%	94%	95%
City Center Bosque Esmeralda	94%	95%	86%	86%	83%
Plaza Cedros	83%	84%	84%	84%	85%
Cruz del Sur	97%	97%	97%	97%	97%
Puerta La Victoria	100%	100%	99%	99%	100%
Sentura Tlalnepantla	79%	80%	77%	77%	78%
La Perla	89%	88%	88%	88%	88%
Sentura Zamora	85%	85%	85%	81%	81%
San Juan del Río	97%	97%	93%	92%	92%
Ocupación Total	94.36%	94.13%	93.11%	93.18%	93.38%
Ocupación Estabilizado	96.48%	96.50%	95.51%	95.77%	95.82%

* En este inmueble Fibra Shop tiene una participación del 93%, la cual es controlada por el Fideicomiso y se presenta en la información financiera consolidada del Fideicomiso a partir del 1 de octubre de 2022.

FibraShop realiza año con año el incremento del precio de las rentas de acuerdo a la inflación de cada local comercial y el impacto de la inflación en los resultados de operación, ya que la inflación acumulada en 2025 fue de 3.69%. También es importante mencionar que los ingresos provenientes de las rentas y mantenimiento de los centros comerciales son en pesos, los ingresos denominados en moneda extranjera son inferiores al 1% de los ingresos totales de FibraShop (la facturación en todos casos se denomina en pesos mexicanos), lo cual el impacto de la volatilidad del tipo de cambio es nulo; y de igual manera se prevé que la mayoría de los gastos corporativos sean en pesos.

FibraShop continuará con su estrategia de innovar mediante la implementación de un nuevo modelo integral y transversal. El nuevo modelo de negocio de FibraShop arrancó con su primer centro de vida “La Perla”. Este modelo no solo busca la rentabilidad de la empresa, sino que su éxito conlleva una estrategia de crecimiento estructurada, organizada y con metas bien definidas.

Estos espacios tienen el objetivo de, a través de actividades y áreas verdes, convertirse en las anclas que atraigan el flujo de personas y además fomentar oportunidades de crecimiento económico y desarrollo para diversos sectores, logrando la diferenciación de los centros comerciales tradicionales, en donde las tiendas son las anclas para generar visitas.

Cuentan con espacios como pabellones culturales, jardines, áreas de concierto, canchas de basquetbol, jardín para mascotas, entre otras, para llevar a cabo actividades recreativas que fomentan la convivencia familiar y el deporte.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados a las propiedades de inversión, incluyendo:

- (i) gastos de capital para mejoras de los Arrendatarios y comisiones por arrendamientos,
- (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades,
- (iii) gastos generales y de administración, y
- (iv) pago de impuestos.

Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. La intención de FibraShop es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones y /o refinanciamiento de deuda.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la Fibra es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital, financiamiento, y refinanciamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de FibraShop para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las Rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAS, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Bienes Inmuebles requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los centros comerciales requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, FibraShop debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso de que el resultado neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

A continuación, se presenta el nivel de endeudamiento al cierre de los últimos 3 ejercicios.

	2025	2024	2023
Activos Totales a Pasivos Totales	40.51%	42.50%	45.77%
Pasivo con costo (1)	12,517,340	12,345,010	11,772,963
Activos Totales a Pasivos con Costo	38.93%	39.83%	43.13%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(1) Pasivo con costo es el total de la deuda bursátil y bancaria al cierre del ejercicio.

*miles de pesos

Los pasivos financieros a la fecha del presente reporte con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto emitido	Tasa	Garantía	Monto dispuesto**
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600,000	9.13%	Quirografaria	1,600,000
FSHOP 25U	11/11/2031	Pesos	1,949,999	7.61%	Quirografaria	1,969,925
Bancario sindicado 2025 (Tramo B)	10/06/2030	Pesos	5,000,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	4,975,000
Bancario sindicado revolvingte 2025 (Tramo A)	10/06/2028	Pesos	1,600,000	TIIEF + 2.49	Hipotecaria	470,000
Bancario Nafin	14/07/2027	Pesos	400,000	TIIE 28 días + 2.35	Hipotecaria	368,000
Bancario Scotiabank	10/11/2026	Pesos	220,000	TIIE 28 días + 2.45	Hipotecaria	220,000
Bancario Scotiabank	01/07/2028	Pesos	60,000	TIIE 28 días + 2.25	Hipotecaria	60,000
Bancario BanBajío	24/10/2031	Pesos	806,000	TIIE 28 días + 2.50	Hipotecaria	718,000
Bancario BanBajío	01/06/2027	Pesos	200,000	TIIE 28 días + 2.00	Hipotecaria	133,333
Bancario BBVA - La Perla	20/11/2029	Pesos	1,918,597	TIIE 28 días + 2.20	Hipotecaria	1,903,248
Bancario Mifel	27/08/2035	Pesos	100,000	TIIE 28 días + 2.4	Hipotecaria	99,833

(1) Precio de la UDI al 31 de diciembre de 2025 de 8.665387
**Miles de pesos

El 17 de febrero de 2026 FibraShop contrató una línea de crédito revolvingte por 450,000 miles de pesos con Bancoppel, el destino de los recursos fue el pregado de 390,000 miles de pesos de la línea de crédito

sindicada revolvingte (Tramo A). Por lo que FibraShop tiene un saldo no dispuesto de dicha línea de crédito de 1,520,000 miles de pesos, lo que brinda certeza en términos de disponibilidad de recursos para cubrir aproximadamente el 40% de los vencimientos de deuda programados para el año 2026 y 2027.

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)^[1], FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al 31 de diciembre de 2025 el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 38.93%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 12,517,340 miles de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 32,149,349 miles de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.43 veces (dicho índice debe ser mayor a 1) A continuación, se presenta un cuadro que contiene los cálculos correspondientes.

IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD
$ICD_t = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVAt + \sum_{t=1}^6 UOt + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

AL0	Activos Líquidos	468,292
IVAt	IVA por recuperar	11,388
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,933,433
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	1,130,000
It	Amortización Estimadas Intereses	1,149,588
Pt	Amortización Programadas Capital	305,782
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	-
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	2.43

Gastos y fondos de reserva

Se mantendrán cada centro comercial que forma parte del portafolio de inversión en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones son distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo. Sin embargo, hemos aprobado derechos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada centro comercial que comprenden nuestro portafolio de inversión.

Algunos de los centros comerciales que conforman el portafolio de inversión han sufrido renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un centro comercial, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por FibraShop. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el Oficio SAT a la Fibra le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a 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. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pretenden realizar las Distribuciones trimestralmente a los Tenedores.

Ver modificación a la política de distribución en sección Política de Distribución.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los centros comerciales y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los centros comerciales debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de FibraShop esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés.

[1] Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014.

Control Interno del fideicomiso:

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 consolidados y reportes de desempeño.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

El Fideicomiso por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 no cuenta con estimaciones, provisiones o reservas contables críticas en sus estados financieros consolidados.

Marco de administración de riesgos

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de FibraShop. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Fibra, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Fibra, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Comité Técnico de FibraShop supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de FibraShop; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta FibraShop.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

El objeto principal del Administrador, Fibra Shop Administración S.C., es la presentación de servicios de administración y representación al Fideicomiso. 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.

Fibra Shop Administración, S.C
Información financiera seleccionada
Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

Activos	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	84,096	70,139	56,178
Cuentas por cobrar, neto	14,215	26,708	22,635
Partes relacionadas por cobrar	119,446	158,749	86,401
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	16,011	15,476	16,243
Pagos anticipados	4,499	2,908	3,138
Total del activo circulante	238,267	273,980	184,595
Activo no circulante:			
Mobiliario, equipo y otros activos, neto	30,534	24,713	6,643
Inversiones en subsidiarias	215,147	215,147	215,196
Depósitos en garantía	7,755	8,015	8,107
Total del activo no circulante	253,436	247,875	229,946
Total del activo	<u>491,703</u>	<u>521,855</u>	<u>414,541</u>

Fibra Shop Administración, S.C

Información financiera seleccionada

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Proveedores	25,180	26,733	28,279
Pasivos acumulados	59,880	65,076	60,999
Partes relacionadas por pagar	273,749	303,916	233,322
Provisiones	18,149	16,295	18,293
Anticipos de clientes	293	713	1,732
Total del pasivo circulante	377,251	412,733	342,625
Pasivo no circulante:			
Depósitos de garantía de Arrendatarios	613	543	539
Beneficios a los empleados	13,593	9,532	7,857
Impuestos a la utilidad diferidos	62,221	64,642	45,650
Total del pasivo no circulante	76,427	74,717	54,046
Total pasivo	453,678	487,450	396,671
Patrimonio:			
Patrimonio	10	10	10
Resultados acumulados	38,816	33,215	16,834
Otros resultados integrales	(801)	1,180	1,026
Compromisos y contingencias	38,025	34,405	17,870
Total del pasivo y patrimonio	491,703	521,855	414,541

Fibra Shop Administración, S.C
Información financiera seleccionada
Estado de resultados integrales por los años terminados al 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por mantenimiento	320,500	286,592	257,861
Ingresos por servicios administrativos	235,252	219,694	185,892
Otros ingresos	102,208	98,722	74,358
Total de ingresos	657,960	605,008	518,111
Gastos de operación:			
Costo del personal	114,461	99,721	83,897
Servicios administrativos	353,003	315,976	207,217
Gastos de mantenimiento	142,056	122,056	165,430
Servicios profesionales	1,727	1,849	1,583
Seguros	4,003	3,421	2,666
Beneficios a los empleados	1,033	997	750
Depreciación y amortización	4,772	4,216	2,103
Deterioro de cuentas por cobrar	12,000	-	-
Gastos de administración	5,771	12,077	16,343
Otros	23,448	27,862	28,412
Total de gastos de operación	662,274	588,175	508,401
Ingreso (costo) financiero:			
Ingreso por intereses, neto	7,261	18,565	2,496
Utilidad (pérdida) cambiaria – neta	233	(25)	194
Total costo financiero, neto	7,494	18,540	2,620
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,180	35,373	12,330
Impuesto a la utilidad- Diferidos	2,421	(18,992)	(8,513)
Utilidad neta	5,601	16,381	3,817
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período			
Remediaciones sobre obligaciones por beneficios a los empleados	(1,981)	154	(855)
Utilidad integral	3,620	16,535	2,962

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

Los ingresos por mantenimiento al cierre del ejercicio 2025 ascendieron a 320,500 miles de pesos lo cual representa un incremento de 11.83% respecto al ejercicio 2024, y un aumento de 11.14% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El incremento se debe principalmente a la estabilización del portafolio, y a las nuevas adquisiciones de centros comerciales que se incorporaron al portafolio a finales de 2024.

Los ingresos por servicios de administración fueron de 235,252 miles de pesos al cierre de 2025, lo cual representa un incremento de 7.08% respecto al ejercicio previo, y un incremento de 18.18% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio de 2023. Otros ingresos, derivados de cuotas de servicios básicos de locatarios, intereses moratorios y otros, ascendieron a 102,208 miles de pesos al cierre de 2025, lo cual representa un incremento de 3.53% respecto al ejercicio previo, y un aumento de 32,77% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El incremento se debe principalmente a la estabilización del estacionamiento del centro comercial La Perla.

Los gastos de operación y administración fueron de 662,274 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 12.60% respecto al ejercicio anterior, y un incremento de 15.69% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al cierre del ejercicio 2023. El incremento de los gastos de operación del ejercicio 2025 respecto al 2024 se debe al gasto por servicios administrativos que realiza el operador derivado del incremento del personal operativo de limpieza contratado directamente por FibraShop, así como gastos que realiza el operador que se repercute al Fideicomiso, considerando los doce meses completos de las adquisiciones realizadas durante 2024, las cuales están en proceso de estabilización.

El gasto por sueldos y salarios y servicios administrativos fueron de 467,464 miles de pesos los cual representa un incremento de 26.50 % respecto al cierre del ejercicio anterior y un incremento de 42.80% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio de 2023. El incremento de sueldos se debe al personal corporativo contratado durante el año 2025, respecto a los servicios administrativos el aumento se debe principalmente a la repercusión de gastos por parte de sus subsidiarias por aumento de personal, principalmente personal operativo de limpieza, personal administrativo contratado por los inmuebles

adquiridos que se encuentran en fase de estabilización, así como gastos que realiza el operador y que repercute al Fideicomiso. Los gastos de mantenimiento fueron de 142,056 miles de pesos, lo cual representa un aumento de 16.39% respecto al cierre del ejercicio previo, y un decremento de 26.22% correspondiente al ejercicio de 2024 respecto al ejercicio de 2023. El incremento en gastos de mantenimiento en 2025 se debe a que el portafolio adquirido en 2024 se encuentra en proceso de estabilización, teniendo un ejercicio completo de doce meses.

Otros gastos que incluyen honorarios profesionales, seguros, sistemas, depreciación y otros, ascendieron a 52,754 miles de pesos lo cual representa un incremento de 4.62% respecto al ejercicio 2024 y un decremento de 2.77% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El aumento en el ejercicio 2025 se debe a que la administración registro un deterioro de sus cuentas por cobrar por 12,000 miles de pesos.

FibraShop realiza año con año el incremento del precio del mantenimiento de acuerdo a la inflación de cada local comercial, la inflación acumulada en 2025 fue de 3.69%. También es importante mencionar que los ingresos provenientes de mantenimiento de los centros comerciales son en pesos y no se tienen contratos con locatarios en dólares, lo cual el impacto de la volatilidad del tipo de cambio es nulo; y de igual manera se prevé que la mayoría de los gastos corporativos sean en pesos.

Resultados de la operación de la administración interna:

Los ingresos por mantenimiento al cierre del ejercicio 2025 ascendieron a 320,500 miles de pesos lo cual representa un incremento de 11.83% respecto al ejercicio 2024, y un aumento de 11.14% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El incremento se debe principalmente a la estabilización del portafolio, y a las nuevas adquisiciones de centros comerciales que se incorporaron al portafolio a finales de 2024.

Los ingresos por servicios de administración fueron de 235,252 miles de pesos al cierre de 2025, lo cual representa un incremento de 7.08% respecto al ejercicio previo, y un incremento de 18.18% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio de 2023. Otros ingresos, derivados de cuotas de servicios básicos de locatarios, intereses moratorios y otros, ascendieron a 102,208 miles de pesos al cierre de 2025, lo cual representa un incremento de 3.53% respecto al ejercicio previo, y un aumento de 32.77% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El incremento se debe principalmente a la estabilización del estacionamiento del centro comercial La Perla.

Los gastos de operación y administración fueron de 662,274 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 12.60% respecto al ejercicio anterior, y un incremento de 15.69% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al cierre del ejercicio 2023. El incremento de los gastos de operación del ejercicio 2025 respecto al 2024 se debe al gasto por servicios administrativos que realiza el operador derivado del incremento del personal operativo de limpieza contratado directamente por FibraShop, así como gastos que realiza el operador que se repercute al Fideicomiso, considerando los doce meses completos de las adquisiciones realizadas durante 2024, las cuales están en proceso de estabilización.

El gasto por sueldos y salarios y servicios administrativos fueron de 467,464 miles de pesos lo cual representa un incremento de 26.50 % respecto al cierre del ejercicio anterior y un incremento de 42.80% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio de 2023. El incremento de sueldos se debe al personal corporativo contratado durante el año 2025, respecto a los servicios administrativos el aumento se debe principalmente a la repercusión de gastos por parte de sus subsidiarias por aumento de personal, principalmente personal operativo de limpieza, personal administrativo contratado por los inmuebles adquiridos que se encuentran en fase de estabilización, así como gastos que realiza el operador y que repercute al Fideicomiso. Los gastos de mantenimiento fueron de 142,056 miles de pesos, lo cual representa un aumento de 16.39% respecto al cierre del ejercicio previo, y un decremento de 26.22% correspondiente al ejercicio de 2024 respecto al ejercicio de 2023. El incremento en gastos de mantenimiento en 2025 se debe a que el portafolio adquirido en 2024 se encuentra en proceso de estabilización, teniendo un ejercicio completo de doce meses.

Otros gastos que incluyen honorarios profesionales, seguros, sistemas, depreciación y otros, ascendieron a 52,754 miles de pesos lo cual representa un incremento de 4.62% respecto al ejercicio 2024 y un decremento de 2.77% correspondiente al ejercicio 2024 respecto al ejercicio 2023. El aumento en el ejercicio 2025 se debe a que la administración registro un deterioro de sus cuentas por cobrar por 12,000 miles de pesos.

FibraShop realiza año con año el incremento del precio del mantenimiento de acuerdo a la inflación de cada local comercial, la inflación acumulada en 2025 fue de 3.69%. También es importante mencionar que los ingresos provenientes de mantenimiento de los centros comerciales son en pesos y no se tienen contratos con locatarios en dólares, lo cual el impacto de la volatilidad del tipo de cambio es nulo; y de igual manera se prevé que la mayoría de los gastos corporativos sean en pesos.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados a la administración de los centros comerciales y servicios administrativos al Fideicomiso, incluyendo:

- (i) gastos de capital para mejoras de los Arrendatarios y comisiones por arrendamientos
- (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades,
- (iii) gastos generales y de administración, y
- (iv) pago de impuestos.

La intención del Administrador es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones. En los últimos 3 ejercicios el Administrador no ha solicitado líneas de crédito bancarias.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar gastos de operativos y administrativos de los centros comerciales y corporativos. La intención del Administrador es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones.

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS3] Personas responsables

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple) (la “Emisora”) y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados de Fibra Shop Administración, S. C. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

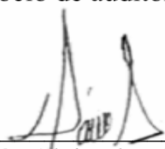
“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

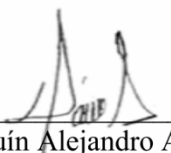
“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Ruben Méndez Gloria
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6206 (FSHOP 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

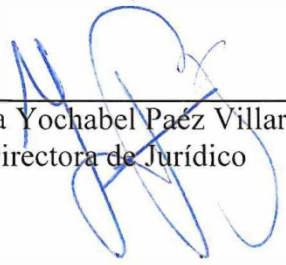
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

Atentamente,

Fibra Shop Administración, S. C.



Salvador Cayón Ceballos
Director General

Gabriel Ramírez Fernández
Director de Finanzas

Mirshna Yochabel Paéz Villareal
Directora de Jurídico

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, con clave de pizarra FSHOP 13, F/6206. Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Clave de Cotización: FSHOP

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple) (la “Emisora”) y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

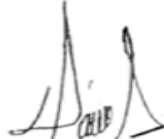
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros separados dictaminados de Fibra Shop Administración, S. C. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros separados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros separados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria
Socio de auditoría

C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2026 y 3 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Ruben Méndez Gloria
Socio de auditoría

C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante Legal

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 6206 (FSHOP 13).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



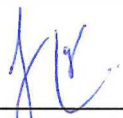
María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 6206 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 13.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

Atentamente,

Fibra Shop Administración, S. C.



Salvador Cayón Ceballos
Director General



Gabriel Ramírez Fernández
Director de Finanzas



Mirshna Yochabel Paéz Villareal
Directora de Jurídico

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, con clave de pizarra FSHOP 13, F/6206. Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable Número
6206, Banco Actinver, S. A.
Institución de Banca Múltiple y
subsidiarias ("FibraShop"),
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U"
y "FSHOP25U")**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2025 y 2024

Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Consolidados de Situación Financiera	5
Estados Consolidados de Utilidad Integral	6
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9-59



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple)

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de las propiedades de inversión (30,631,100)	
Ver nota 9 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión representan el 95% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera e incluyen la inversión realizada por el Fideicomiso en centros comerciales en México. Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable, con base en avalúos preparados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso. El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio de las propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos. • Evaluamos la competencia, capacidad y objetividad de los valuadores externos. Así mismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. • Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de la propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. • Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.





- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Alejandro Ruiz

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. José Alejandro Ruíz Luna

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2026.



**Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")**

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo y patrimonio	Nota	2025	2024
Activo circulante				Pasivo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6 (a) (b) \$	468,292	613,235	Proveedores	\$	67,774	60,162
Cuentas por cobrar, neto	7	370,665	454,261	Acreedores		-	233,571
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	11	436,756	766,170	Pasivos acumulados		224,956	261,183
Pagos anticipados		<u>26,641</u>	<u>25,570</u>	Partes relacionadas	8	28,507	25,098
				Provisiones	13	18,972	16,896
Total del activo circulante		1,302,354	1,859,236	Deuda a corto plazo	12	305,871	3,232,046
				Swaps de tasa de interés	17	-	1,583
				Anticipos de clientes		<u>5,516</u>	<u>6,645</u>
Activo no circulante				Total del pasivo circulante		651,596	3,837,184
Inversiones en asociadas	10	9,910	10,906	Pasivo no circulante			
Propiedades de inversión	9	30,631,100	28,833,394	Deuda a largo plazo y crédito bancario	12	12,071,203	9,035,790
Proyectos en proceso		74,109	158,743	Depósitos en garantía de arrendatarios		203,323	211,660
Mobiliario y equipo, neto		120,214	120,465	Beneficios a los empleados	14	23,357	16,576
Depósitos en garantía		<u>11,662</u>	<u>11,935</u>	Impuestos a la utilidad diferidos	15	<u>73,181</u>	<u>72,937</u>
Total del activo no circulante		30,846,995	29,135,443	Total del pasivo no circulante		12,371,064	9,336,963
				Total del pasivo		13,022,660	13,174,147
				Patrimonio	16		
				Patrimonio		5,496,761	5,906,761
				Resultados acumulados		12,503,983	10,640,590
				Otros resultados integrales		<u>1,083</u>	<u>2,727</u>
				Total del patrimonio - Participación controladora		18,001,827	16,550,078
				Participación no controladora		1,124,862	1,270,454
				Total del patrimonio		19,126,689	17,820,532
				Compromisos y contingencias	20		
				Eventos subsecuentes	21		
Total del activo	\$	<u><u>32,149,349</u></u>	<u><u>30,994,679</u></u>	Total del pasivo y patrimonio	\$	<u><u>32,149,349</u></u>	<u><u>30,994,679</u></u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")**

Estados consolidados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad neta por CBFi)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por rentas	3 (o) \$	1,966,261	1,833,284
Ingresos por mantenimiento	3 (o)	324,107	289,130
Ingresos por estacionamiento	3 (o)	240,122	237,696
Otros ingresos		<u>60,858</u>	<u>60,150</u>
Total de ingresos	5	2,591,348	2,420,260
Gastos de operación:			
Sueldos, salarios y costos relacionados	19	320,497	265,658
Gastos de mantenimiento		235,283	201,232
Servicios profesionales		20,297	17,295
Gastos por servicios de asesoría	8	81,984	82,373
Obligaciones laborales	14	3,664	3,550
Seguros		17,744	15,960
Deterioro de cuentas por cobrar		80,000	-
Otros		<u>52,762</u>	<u>54,981</u>
Total de gastos de operación	5	812,231	641,049
Costo de financiamiento:			
Gasto por intereses	12	(1,412,436)	(1,543,881)
Ingreso por intereses		36,690	72,325
Utilidad en cambios, neta		<u>362</u>	<u>71</u>
Costo de financiamiento, neto		(1,375,384)	(1,471,485)
Participación en los resultados de asociadas	10	<u>(996)</u>	<u>1,769</u>
(Pérdida) en venta de inmuebles		-	(13,379)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	<u>1,514,984</u>	<u>1,503,767</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,917,721	1,799,883
Impuestos a la utilidad:	15		
Sobre base fiscal		84	130
Diferidos		<u>244</u>	<u>21,614</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>328</u>	<u>21,744</u>
Utilidad neta consolidada	\$	<u>1,917,393</u>	<u>1,778,139</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
(Pérdida) Utilidad actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		(3,116)	199
Utilidad (Pérdida) no realizada en swap de tasa de interés	17	<u>1,583</u>	<u>(18,266)</u>
		<u>(1,533)</u>	<u>(18,067)</u>
Utilidad integral consolidada	\$	<u>1,915,860</u>	<u>1,760,072</u>
Resultado neto consolidado atribuible a:			
Participación controladora		1,863,393	1,747,907
Participación no controladora		<u>54,000</u>	<u>30,232</u>
		<u>1,917,393</u>	<u>1,778,139</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		1,861,749	1,731,119
Participación no controladora		<u>54,111</u>	<u>28,953</u>
		<u>1,915,860</u>	<u>1,760,072</u>
Utilidad por CBFi básica (pesos)	19 \$	<u>3.01</u>	<u>2.76</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")**

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total de participación controladora</u>	<u>Total de participación no controladora</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 1º de enero de 2024		4,889,261	8,818,496	19,515	13,727,272	1,074,770	14,802,042
Distribuciones a tenedores	16 (iv)	(280,000)	-	-	(280,000)	-	(280,000)
Aumento de patrimonio		1,297,500	-	-	1,297,500	-	1,297,500
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias	16 (ii)	-	74,187	-	74,187	(730,849)	(656,662)
Movimientos correspondientes a la participación no controladora	16 (iii)	-	-	-	-	897,580	897,580
Resultado integral:							
Utilidad neta del año		-	1,747,907	-	1,747,907	30,232	1,778,139
Ganancias actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados	14 (a)	-	-	199	199	-	199
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	17	-	-	(16,987)	(16,987)	(1,279)	(18,266)
Ganancia integral consolidada		<u>-</u>	<u>1,747,907</u>	<u>(16,788)</u>	<u>1,731,119</u>	<u>28,953</u>	<u>1,760,072</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		<u>\$ 5,906,761</u>	<u>10,640,590</u>	<u>2,727</u>	<u>16,550,078</u>	<u>1,270,454</u>	<u>17,820,532</u>
Distribuciones a tenedores	16 (iv)	(410,000)	-	-	(410,000)	-	(410,000)
Movimientos correspondientes a la participación no controladora	16 (iii)	-	-	-	-	(199,703)	(199,703)
Resultado integral:							
Utilidad neta del año		-	1,863,393	-	1,863,393	54,000	1,917,393
Pérdidas actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados	14 (a)	-	-	(3,116)	(3,116)	-	(3,116)
Ganancia no realizada en swaps de tasa de interés	17	-	-	1,472	1,472	111	1,583
Ganancia integral consolidada		<u>-</u>	<u>1,863,393</u>	<u>(1,644)</u>	<u>1,861,749</u>	<u>54,111</u>	<u>1,915,860</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>5,496,761</u>	<u>12,503,983</u>	<u>1,083</u>	<u>18,001,827</u>	<u>1,124,862</u>	<u>19,126,689</u>



**Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" Y "FSHOP25U")**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,917,393	1,778,139
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	328	21,614
Intereses a favor	(36,690)	(71,493)
Incremento en el deterioro de las cuentas por cobrar	80,000	-
Depreciación	18,196	18,822
Participación en inversiones en asociadas	996	(1,769)
Reconocimiento de Ingresos por línea recta	1,129	5,484
Intereses a cargo	1,284,612	1,380,591
Amortización de costos asociados a la deuda	53,448	34,211
Pérdida en venta de inmuebles y propiedades de inversión	-	13,379
Valuación en UDI's	74,376	129,079
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(1,514,984)	(1,503,767)
	<u>1,878,804</u>	<u>1,804,290</u>
Cuentas por cobrar	3,597	(54,527)
Partes relacionadas	3,409	1,928
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	170,869	12,526
Pagos anticipados	(1,071)	2,189
Depósitos en garantía	273	6,439
Beneficios a los empleados	3,665	2,627
Provisiones	2,076	47
Proveedores	7,611	(5,429)
Pasivos acumulados y acreedores	(172,915)	61,061
Anticipos de clientes	(1,129)	(4,123)
Depósitos en garantía de arrendatarios	(8,337)	10,970
	<u>1,886,852</u>	<u>1,837,998</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación:		
Adquisiciones de propiedades de inversión y proyectos en proceso	(337,342)	(842,887)
Recursos provenientes de la venta de propiedades de inversión y otros activos	-	400,000
Intereses cobrados	36,690	71,493
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(17,945)	(33,876)
	<u>(318,597)</u>	<u>(405,270)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de inversión:		
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de inversión	<u>(318,597)</u>	<u>(405,270)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Distribuciones a tenedores	(410,000)	(280,000)
Préstamos obtenidos	8,949,999	2,914,293
Pago de préstamos	(8,852,045)	(2,471,324)
Intereses pagados	(1,284,612)	(1,380,591)
Comisiones asociadas al crédito	(116,540)	(28,675)
	<u>(1,713,198)</u>	<u>(1,246,297)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de financiamiento:		
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de financiamiento	<u>(1,713,198)</u>	<u>(1,246,297)</u>
(Disminución) incremento neta/o de efectivo y equivalentes de efectivo	(144,943)	186,431
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>613,235</u>	<u>426,804</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 468,292</u>	<u>613,235</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(1) Entidad que reporta-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, comprenden la información financiera consolidada de las entidades que se mencionan a continuación:

(a) Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (el “Fideicomiso”)-

El Fideicomiso Irrevocable Número 6206 Banco Actinver (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple), se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 21 de junio de 2013 por Fideicomiso Cayón, Fideicomiso FREL, Central de Arquitectura (los “Fideicomitentes”) y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria el “Fiduciario” (Antes “The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple”). Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, iniciando operaciones el 24 de julio de 2013, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, No. 1196, Piso 16, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 01219.

El 21 de julio de 2025, se firmó el convenio de sustitución fiduciaria con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se asumió oficialmente las funciones de fiduciario, como resultado de este cambio, el Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 queda sustituido por el nombre Fideicomiso Irrevocable Número 6206.

El Fideicomiso, 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 (“CBFI’s”) 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”) que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFI’s.

(b) Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número 6206

- Fibra Shop Administración, S. C. (“FibraShop”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación del fideicomiso y cualquier servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, relacionadas con contratos de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, así como prestar servicios de personal a su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número 6206, (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854) Se constituyó el 02 de julio de 2013 e inició operaciones el 24 de julio de 2013.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C. ("Alta Calidad"), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.
- Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C. ("Puerto Paraíso"), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.
- Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861, se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 19 de octubre de 2017 e inició operaciones el 27 de octubre de 2017. Su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial "Puerta La Victoria".
- Tierra SF, S. C., su actividad principal es la prestación de servicios para la administración, operación, coordinación, supervisión y cobranza de rentas, cuotas y contraprestaciones derivadas relacionadas con el uso o goce de bienes inmuebles. Se constituyó el 28 de febrero de 2018.
- Fideicomiso Irrevocable Número 2721 su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial "Sentura Tlalnepantla". Se constituyó el 24 de octubre de 2016 e inició operaciones el 15 de mayo de 2018.
- Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla) su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial "La Perla". Se constituyó el 17 de julio de 2019. El 27 de octubre de 2021 se llevó a cabo la apertura de la tienda Ancla Liverpool y el 30 de marzo de 2022 el centro comercial abrió sus puertas al público en general.
- Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583, su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial "Sentura Zamora". Se constituyó el 20 de junio de 2014 e inició operaciones el 14 de septiembre de 2016.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración con Ingresos Pasivos Número BA13924, su actividad principal es la operación, administración y comercialización de los inmuebles aportados "Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso". Se constituyó el 26 de junio de 2024, la asociación busca maximizar la comercialización y rentabilidad de ambos centros comerciales.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(2) Bases de presentación-

- a)** Los estados financieros consolidados se prepararon de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2026 por Salvador Cayón Ceballos (Director General) y Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas).

(b) Presentación del estado de resultado integral-

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y otros resultados integrales, se denomina “Estados de resultado integral”. Debido a que las actividades del Fideicomiso son la prestación de servicios de arrendamiento,

(c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana, excepto la utilidad neta por CBFIs básica y diluida que se presenta en pesos.

(d) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros consolidados, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

A. Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 3 (a) – Determinación de si el fideicomiso tiene influencia significativa sobre una participada.
- Nota 3 (o) – Reconocimiento de ingresos.
- Nota 3 (f) – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 3 (i) –Valor razonable de Instrumentos financieros derivados.
- Nota 3 (k) –Provisiones y contingencias.
- Nota 3 (j) –Deterioro de activos financieros (modelo pérdida esperada).
- Nota 3 (h) –Propiedad de inversión – medición del valor razonable de la propiedad de inversión y sus componentes.
- Nota 3 (b) –Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

El Fideicomiso contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la IAS 40. La definición de valor razonable ha sido revisada con el NIIF 13. El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia”. El NIIF 13 considera que los requisitos del modelo de valor razonable cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables NOI (por sus siglas en inglés), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

En México los flujos de caja descontados (“DCF”), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por el Fideicomiso.

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas,

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Fideicomiso.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como se menciona a continuación:

- *Nivel 1*: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- *Nivel 2*: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- *Nivel 3*: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 9 – propiedades de inversión

(3) Políticas contables materiales-

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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(a) Bases de consolidación-

(i) 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.

(ii) 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 Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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 CBFÍ's (69,615,385 CBFÍ'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 CBFÍ's (58,461,539 CBFÍ'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 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de Fibra Shop</u> <u>Administración, S. C.</u>	<u>Tenencia</u> <u>accionaria</u>	<u>Actividad</u> <u>principal</u>
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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) 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.

(c) 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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) Mobiliario y equipo-

El 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(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 periodo 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 periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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;



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- 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).



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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 a 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 periodo inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(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 periodo 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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
<i>Ingresos por mantenimiento</i>	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.
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(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.

El importe del periodo de gracia se presenta en el renglón de otras cuentas por cobrar conforme a NIIF 16.

(4) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos del Fideicomiso. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Fideicomiso; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Fideicomiso.

(i) Riesgo de crédito-

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



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición máxima al riesgo de crédito fue como se muestra a continuación:

		2025	2024
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$	468,292	613,235
Cuentas por cobrar		450,500	483,088
Otras cuentas por cobrar		420,070	471,011
Total	\$	1,338,862	1,567,334



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

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.

Los saldos brutos de clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son de \$450,500 y \$483,088 respectivamente.

Los movimientos de la estimación por pérdidas crediticias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	2025	2024
Saldo inicial estimación pérdidas crediticias	\$ 28,827	36,526
Incrementos a la estimación	80,000	
Remediciones de la estimación de periodos anteriores	(28,992)	(7,699)
Saldo final estimación pérdidas crediticias	\$ 79,835	28,827

(ii) Riesgo de liquidez-

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.

La tabla mostrada a continuación detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados no pagados. Los intereses futuros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son de \$1,180,693 y \$1,385,227, respectivamente. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

31 de diciembre de 2025	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Proveedores	\$ 67,773	-	67,773
Intereses devengados no pagados	89,211	-	89,221
Partes relacionadas por pagar	28,507	-	28,507
Deuda a corto plazo y crédito bancario	305,871	12,071,203	12,377,074
31 de diciembre de 2024			
Proveedores	\$ 60,162	-	60,162
Acreedores	233,571	-	233,571
Intereses devengados no pagados	89,775	-	89,775
Partes relacionadas por pagar	25,098	-	25,098
Deuda a corto plazo y crédito bancario	3,232,046	9,035,790	12,267,836

(iii) Riesgo de mercado-

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.

(iv) Riesgo cambiario-

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizados en moneda extranjera (dólares americanos). El monto de los ingresos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025, es inferior al 1% de los ingresos totales del Fideicomiso (la facturación en todos los casos se denomina en pesos mexicanos), por lo que el riesgo cambiario de los ingresos es bajo, y continuará reduciéndose, ya se cuenta con una política de conversión de todos los contratos a pesos mexicanos. Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no tiene instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que las cantidades en moneda extranjera tanto de ingresos como de gastos se consideran poco significativas.

(v) Clasificaciones contables y valores razonables-

Las tablas mostradas a continuación muestran los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

Saldo					Valor de mercado				
31 de diciembre de 2025	VROR	VRORI	Costo amortizado	Total	Sin Nivel	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no cuantificados a valor del mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	468,292	468,292	468,292	-	-	-	468,292
Cuentas por cobrar	-	-	370,665	370,665	370,665	-	-	-	370,665
Otras cuentas por cobrar, excluyendo IVA	-	-	420,070	420,070	420,070	-	-	-	420,070
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Proveedores	\$ -	-	67,773	67,773	-	-	67,773	-	67,773
Partes relacionadas por pagar	-	-	28,507	28,507	-	-	28,507	-	28,507
Deuda a corto plazo	-	-	305,871	305,871	-	-	305,871	-	305,871
Deuda a largo plazo	-	-	12,071,203	12,071,203	-	-	12,071,203	-	12,071,203



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Saldo					Valor de mercado				
31 de diciembre de 2024	VRRCR	VRORI	Costo amortizado	Total	Sin Nivel	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no cuantificados a valor del mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	613,235	613,235	613,235	-	-	-	613,235
Cuentas por cobrar	-	-	454,261	454,261	454,261	-	-	-	454,261
Otras cuentas por cobrar, excluyendo IVA	-	-	471,011	471,011	471,011	-	-	-	471,011,305
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Proveedores	\$ -	-	60,162	60,162	-	-	60,162	-	60,162
Acreedores	-	-	233,571	233,571	-	-	233,571	-	233,571
Partes relacionadas por pagar	-	-	25,098	25,098	-	-	25,098	-	25,098
Deuda a corto plazo	-	-	3,232,046	3,232,046	-	-	3,232,046	-	3,232,046
Deuda a largo plazo	-	-	9,035,790	9,035,790	-	-	9,035,790	-	3,035,790
Pasivos financieros cuantificados a valor de mercado									
Instrumentos financieros (Swaps de tasa de interés)	\$ -	1,583	-	1,583	-	1,583	-	-	1,583

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

(vi) Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control del Fideicomiso. El riesgo de tasas de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, el Fideicomiso está expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés, el Fideicomiso utiliza instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene deuda a largo plazo que genera intereses a tasa de interés variable, como se menciona en la nota 12.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y las otras variables fueran constantes, el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, tendría un decremento o incremento de costo financiero aproximadamente de \$182,577.

(5) Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta con base a los principales segmentos de negocio con base al enfoque gerencial descrito en la nota 3(q). Se desglosa el comportamiento financiero por segmento.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(a) Información de segmentos de negocio-

2025	Fashion Mall	Power Center	Community Center	Total
Ingresos	\$ 1,805,478	704,683	81,187	2,591,348
Gastos de operaciones	\$ 546,811	237,833	27,587	812,231
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,258,667	466,850	53,600	1,779,117

Propiedades de inversión

Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025	\$ 21,075,000	8,608,100	948,000	30,631,100
Incremento al valor razonable de propiedades de inversión	\$ 910,863	591,174	27,954	1,529,991

2024	Fashion Mall	Power Center	Community Center	Total
Ingresos	\$ 1,716,231	629,418	76,611	2,420,260
Gastos de operaciones	\$ 444,811	174,528	21,710	641,049
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,271,420	454,890	54,901	1,779,211

Propiedades de inversión

Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024	\$ 19,974,894	7,943,500	915,000	28,833,394
Incremento al valor razonable de propiedades de inversión	\$ 1,094,040	361,311	64,495	1,519,846

- b)** La siguiente tabla corresponde a la conciliación de la información presenta por segmentos contra la información reportada en los estados financieros que se muestra en la hoja siguiente.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,779,117	1,779,211
Costo de financiamiento	(1,375,384)	(1,471,485)
Participación en los resultados de asociadas	(996)	1,769
(Pérdida) en venta de inmuebles	-	(13,379)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,514,984	1,503,767
Impuestos a la utilidad	(328)	(21,744)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,917,393	1,778,139

b) Activos

	2025	2024
Total de activos reportados por segmentos	\$ 30,631,100	28,833,394
Otros activos no reportados por segmentos	1,518,249	2,161,285
Total activos	\$ 32,149,349	30,994,679

c) Pasivos

	2025	2024
Total de pasivos no reportados por segmentos	\$ 13,022,660	13,174,147
Total pasivos	\$ 13,022,660	13,174,147

(6) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

- a)** El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	2025	2024
Efectivo en cuentas bancarias	\$ 230,358	233,223
Fondo de reserva para préstamos bancarios (b)	235,743	284,019
Inversiones en valores	2,191	95,993
	\$ 468,292	613,235



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

b) Efectivo restringido (fondo de reserva en garantía)

Como parte de los contratos de deuda celebrados por el Fideicomiso con las distintas instituciones bancarias (nota 12), se obliga a constituir a partir de la primera fecha de pago de intereses una reserva de principal e interés y mantenerlos en un Fideicomiso en Garantía, y se utilizarán para cubrir cualquier incumplimiento en el pago del crédito, estas reservas equivalen a los pagos que incluyen el principal e intereses y van entre 1 y 3 meses.

(7) Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestran a continuación:

		2025	2024
Clientes	\$	450,500	483,088
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(79,835)	(28,827)
Total de cuentas por cobrar	\$	370,665	454,261

(8) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación, se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

(a) Gastos-

		2025	2024
Gastos por servicios de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (nota 20)		81,984	82,373

(b) Remuneración al personal clave de la administración-

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

		2025	2024
Beneficios a corto plazo	\$	56,969	57,921

Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los saldos por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestra a continuación:

Cuentas por pagar	2025	2024
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.	\$ 28,507	25,098

Los saldos por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

(9) Propiedades de inversión-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Centros comerciales	\$ 30,631,100	28,833,394

Las propiedades de inversión incluyen diversos locales comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 12 meses a 10 años, los cuales en ocasiones cuentan con plazos de renovación forzosos para el Fideicomiso, no así para el inquilino, equivalentes a los plazos iniciales, con rentas actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor en la mayoría de los casos anualmente, existiendo algunos contratos con revisiones semestrales de ajuste en la renta mensual conforme la inflación; las demás renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario y por períodos de renovación variables.

La entidad aplica el modelo de valor razonable, las valuaciones de los inmuebles son realizados por expertos Coldwell Banker Richard Elli (CBRE) y COA Capital, los cuales cuentan con la experiencia y capacidades necesarias para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se obtuvo un incremento de \$1,529,991 y \$1,519,846, respectivamente en el valor razonable de las propiedades de inversión.

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos iniciales y los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	2025
Saldo al 1o. de enero de 2025	\$ 28,833,394
Proyectos en proceso	384,715
Cambios en valor razonable	1,529,991
Baja estimación de impuesto sobre traslado de dominio "Puerta La Victoria"	(185,394)
Costos relacionados con las propiedades de inversión	68,394
Total al 31 de diciembre de 2025	\$ 30,631,100



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

	2024
Saldo al 1o. de enero de 2024	\$ 25,463,014
Proyectos en proceso	235,952
Venta de propiedades	(400,000)
Baja 65% Inmobiliaria Zona Mx (Sentura Tlalnepantla)	(618,274)
Asociación Vía Paraíso	660,000
Galerías San Juan del Río (*)	130,000
Cambios en valor razonable	1,519,846
Costos relacionados con la adquisiciones	75,356
Adquisición de propiedades	1,767,500
Total al 31 de diciembre de 2024	\$ 28,833,394

(i) Adquisiciones

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 miles de pesos, la forma de pago se realizó en efectivo 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 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. Al 31 de diciembre de 2025 lo pendiente de pago quedó liquidado.

El 15 de octubre de 2020 el Comité técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 2721 del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla, aprobó darle al Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854), las facultades suficientes, que permitieron tomar el control de las actividades relevantes del Centro Comercial.

Al 31 de diciembre de 2024, el efecto de los cambios en la participación del Fideicomiso 2721, que no dieron pérdida al control, se reconocieron en el patrimonio.

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 miles de pesos, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854), mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que, al 31 de diciembre de 2024, consolida las cifras de este Fideicomiso. La transacción fue calificada como adquisición de activos, el inmueble fue medido a su valor de mercado y forma parte del rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos. Al 31 de diciembre de 2025 lo pendiente de pago quedó liquidado.

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 miles de pesos, 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 miles de pesos, los cuales serán pagaderos los próximos siete meses. La transacción fue calificada como adquisición de activos, el inmueble fue medido a su valor de mercado y forma parte del rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos. Al 31 de diciembre de 2025 lo pendiente de pago quedó liquidado.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Adquisiciones	Fecha	Valor	Costos asociados	M2	Pesos	CBFIS's	Precio por CBFi 6.50
Sentura Tlalnepantla	22 mayo 2024	\$ 747,500	23,985	33,060	295,000	69,615,385	452,500
Sentura Zamora	31 mayo 2024	500,000	13,301	28,535	120,000	58,461,539	380,000
Galerías San Juan del Río (*)	15 julio 2024	520,000	38,160	29,572	55,000	71,538,462	465,000
Total		\$ 1,767,500	75,446		470,000		1,297,500

(*) A partir de la fecha de la adquisición, el Fideicomiso consolidó el 100% el valor del inmueble “Plaza Galerías San Juan del Río” con un valor inicial de \$650,000, reconociendo en la participación no controlada \$130,000 correspondiente el 20% del valor de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el inmueble fue valuado a su valor de mercado.

(ii) 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. A la fecha de la asociación, el Fideicomiso reconoció \$660,000 correspondiente al valor de Vía Paraíso.

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 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el rubro de propiedades de inversión los cuales fueron medidos a su valor de mercado.

(a) Medición del valor razonable-

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso es determinado por lo menos cada trimestre. En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por externos, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada.

Técnica de valoración y variables no observables significativas

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas utilizadas:



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Técnica de valoración-

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos, pérdidas por cobranza no realizada y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia de los arrendatarios y los plazos de los arrendamientos.

(c) Variables no observables significativas-

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada (5%).

Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (downtime) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

(a) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable-

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (entre un rango de 10.25% y 13.50% dependiendo de cada centro comercial) es un costo de capital promedio ponderado (o "WACC" por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2025.

Una variación del +/- 0.25% en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión de la siguiente manera:

% de Variación	Monto de variación	Cambio sobre valor actual 2025
0.25% hacia arriba	\$ (1,118,336)	(3.96%)
0.25% hacia abajo	1,212,229	3.65%



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

i. Medición de los valores razonables

Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable de los activos materiales adquiridos fueron las que se muestran en la hoja siguiente.

Activo adquirido	Técnica de valuación
Propiedades de inversión	La valuación se realiza principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF"), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por el Fideicomiso.

(10) Inversiones en asociadas-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.		
Saldo inicial	\$ 10,906	9,137
Método de participación	(996)	1,769
	\$ 9,910	10,906

(11) Impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar-

El impuesto al valor agregado por recuperar y las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Comisión por desempeño, neta (nota 16 (c))	\$ 330,725	330,725
Impuesto sobre la renta por recuperar	5,294	5,294
Impuesto al valor agregado por recuperar	11,392	289,865
Otras cuentas por cobrar	89,345	140,286
	\$ 436,756	766,170

La comisión por desempeño neta que se menciona en la nota 16 (c) se ha evaluado conforme a las políticas del Fideicomiso.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(12) Deuda a largo plazo y crédito bancario-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la deuda se compone como se muestra a continuación:

	2025	2024
El 28 de junio de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública con clave de pizarra FSHOP19U, por 3,592,430 CBFi's con valor nominal de 100 Unidades de Inversión (UDIs) cada uno, un total en UDIs de 350,243,000, equivalente dando un total a la fecha de emisión por \$2,248,401, con vencimiento el 20 de junio de 2025. Los CBFi's generan intereses semestrales a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2025 a la fecha de emisión (3.45%) más 2.35% puntos a un plazo de hasta 29 días, pagaderos semestralmente. El bono fue amortizado 19 de junio de 2025.	\$ -	2,996,413
El 25 de julio de 2017, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "Programa dual de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP17-2. El monto total autorizado es de hasta \$8,000,000. El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 16,000,000 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$1,600,000, con vencimiento el 13 de julio de 2027. Los CBF's generan intereses semestrales a una tasa fija de interés bruto anual de 9.13% pagaderos semestralmente.	1,600,000	1,600,000
El 20 de mayo de 2025, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "Programa dual de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP25U. El monto total autorizado es de hasta \$10,000,000. El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 826,569 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$700,000. El 1 de diciembre de 2025 se realizó la reapertura del libro, la oferta pública fue de 1,396,885 CBF'S con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$1,249,998 con vencimiento el 11 de noviembre de 2031. Los CBFi's generan intereses semestrales a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2031 a la fecha de emisión (5.11%) más 2.50% puntos, pagaderos semestralmente. Se pagaron comisiones por \$25,196.	1,969,925	-
A la hoja siguiente:	\$ 3,569,925	4,596,413



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		2025	2024
De la hoja anterior	\$	3,569,925	4,596,413
El 10 de noviembre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito hasta por un monto de \$220,000, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.45 puntos porcentuales. La Línea de Crédito tiene dos garantías, la garantía hipotecaria está garantizada con la propiedad de La Luciérnaga y la garantía prendaria con los contratos de arrendamiento de dicho inmueble. El 31 de julio de 2025 el Fideicomiso celebró el cuarto convenio modificatorio al contrato de crédito, ampliando el monto del crédito por \$60,000 y ampliando el plazo total hasta por tres años. La ampliación del crédito devenga intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.2 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por la ampliación del crédito de \$5,596.			
		280,000	220,000
El 22 de julio de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito revolvente hasta por un monto de \$300,000 a un plazo de tres años con Nacional Financiera, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.35 puntos porcentuales. El 14 de julio de 2023, el Fideicomiso celebró el primer convenio modificatorio al contrato de crédito ampliando la línea de crédito por \$100,000 con vencimiento al 14 de julio de 2027. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$3,432. La Línea de Crédito es garantizada por el inmueble City Center Bosque Esmeralda. Durante 2025 se pagaron amortizaciones de \$32,000.			
		368,000	400,000
El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito hasta por un monto de \$1,800,000 a un plazo de cinco años con un crédito sindicato de bancos conformado por BBVA, BancoMext, Bancoppel, Banco Monex (la "Línea de Crédito"), el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.45 puntos porcentuales. El 22 de noviembre de 2022 se firmó una ampliación por \$650,000 con las mismas condiciones, plazos y la participación proporcional de las mismas instituciones financieras. La Línea de Crédito estaba garantizada por los inmuebles Galerías Tapachula, Las Misiones y Plaza Cedros, el crédito fue liquidado el 17 de junio de 2025.			
		-	1,850,000
A la hoja siguiente	\$	4,217,925	7,066,413



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		2025	2024
De la hoja anterior	\$	4,217,925	7,066,413
El 14 junio de 2023 se refinanció el crédito revolvente por \$2,400,000 a un plazo máximo de cuatros años con un sindicato de bancos conformado por BBVA, Intercam, Sabadell, Banco Ve por Más, NAFIN y Bancoppel (la "Línea de Crédito"), la cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.45 puntos porcentuales. La Línea de Crédito estaba garantizada por el inmueble Plaza Cibeles y Plaza Atrios. El crédito fue liquidado en su totalidad el 17 de junio de 2025.			
		-	2,400,000
El 26 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito bilateral con Banco del Bajío hasta por un monto de \$806,000 a un plazo ocho años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.50 puntos porcentuales. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Galerías Mall Sonora. Durante 2025 se pagaron amortizaciones de capital por \$42,000.			
		718,000	760,000
El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío hasta por un monto de \$200,000 a un plazo tres años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.00 puntos porcentuales. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Galerías Mall Sonora. Durante el 2025 se pagaron amortizaciones de capital por \$66,667.			
		133,333	200,000
El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito simple por un monto de hasta \$1,930,000 a un plazo de cinco años, con un sindicato de bancos conformado por BBVA, Banca Mifel, Bancoppel y Banco Monex (la "Línea de Crédito"). La línea de Crédito devenga intereses sobre la TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.20 puntos porcentuales. El crédito tiene vencimientos a partir del 28 febrero de 2025 al 20 de noviembre de 2029. La Línea de Crédito está garantizada por la propiedad de inversión del Fideicomiso 3899 La Perla. Durante 2025 se pagaron amortizaciones de capital por \$15,349.			
		1,903,248	1,918,597
A la hoja siguiente	\$	6,972,506	12,345,010



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		2025	2024
De la hoja anterior	\$	6,972,506	12,345,010
El 10 de junio de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito por un monto de hasta \$6,600,000 con un sindicato de bancos conformado por BBVA como banco agente, el crédito está dividido en dos tramos, Tramo A es un crédito revolvente por \$1,600 a un plazo de 3 años con posibilidad de extenderlo un año y el Tramo B es un crédito simple por \$5,000 a un plazo de 5 años con amortizaciones crecientes y un balloon de 40%. La línea de Crédito devenga intereses sobre la TIIEF (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio de Fondeo) a 28 días más 24 puntos base más 2.25%. El Tramo A está garantizado con los inmuebles Plaza Cibeles y Los Atrios. El Tramo B está garantizado con los inmuebles Galerías Tapachula, Las Misiones y Puerta Texcoco. Se pagaron comisiones por apertura de \$83,854. Durante 2025 se pagaron amortizaciones de capital por el Tramo B de \$25,000. El 5 de diciembre de 2025 se liquidaron \$1,150,00 del saldo dispuesto del Tramo A y se dispusieron \$20,000 el 30 de diciembre de 2025.			
		5,445,000	-
El 27 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con Banca Mifel por un monto de hasta \$100,000, a un plazo nueve años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.40 puntos porcentuales. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Urban Center Jurica. Durante 2025 se pagaron amortizaciones de capital por \$167. Se pagaron comisiones por apertura del crédito de \$1,779.			
		99,834	-
Total de deuda		12,517,340	12,345,010
Efecto de costo amortizado	\$	(140,266)	(77,174)
Menos deuda a corto plazo		305,871	3,232,046
Total deuda a largo plazo		12,071,203	9,035,790

El importe gasto por intereses sobre el total la deuda, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron de \$1,284,612 y \$1,380,591, respectivamente.

Adicionalmente durante 2025 y 2024 se registraron amortizaciones de costos diferidos de financiamiento por \$53,448 y \$34,211, respectivamente.

La Línea de Crédito (Deuda) indicada en la nota 12 está garantizada con los inmuebles Plaza Cibeles, Plaza Los Atrios, La Luciérnaga, Galerías Mall Sonora, City Center Esmeralda, Galerías Tapachula, Las Misiones, Puerta Texcoco, Jurica y La Perla.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existen intereses por pagar por un monto de \$89,211 y \$89,775 respectivamente y han sido clasificados dentro del rubro de pasivos acumulados en los estados de situación financiera consolidado.

Los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener ciertas razones financieras, mantener asegurados los bienes dados en garantía, entre otros, a la fecha de los estados financieros el Fideicomiso está en cumplimiento.

Transacciones que requirieron efectivo	Saldo inicial 31 de diciembre 2024	Disposiciones	Pagos y comisiones	Amortizaciones/ variaciones por UDIS	Saldo final 31 de diciembre 2025
FSHOP 17-2	1,600,000	-	-	-	1,600,000
FSHOP 19U	2,996,413	-	(3,050,863)	54,450	-
FSHOP 25U	-	1,949,999	-	19,926	1,969,925
Costos de financiamiento diferidos	(77,174)	-	(116,540)	53,448	(140,266)
Crédito Scotiabank	220,000	280,000	(220,000)	-	280,000
Crédito Nacional Financiera	400,000	-	(32,000)	-	368,000
Crédito Sindicado BBVA 2022	1,850,000	-	(1,850,000)	-	-
Crédito Sindicado BBVA 2023	2,400,000	-	(2,400,000)	-	-
Crédito Banco del Bajío 1	760,000	-	(42,000)	-	718,000
Crédito Sindicado Bajío 2	200,000	-	(66,667)	-	133,333
Crédito Sindicado La Perla 2024	1,918,597	-	(15,349)	-	1,903,248
Crédito Sindicado 2025 Tramo A	-	1,620,000	(1,150,000)	-	470,000
Crédito Sindicado 2025 Tramo B	-	5,000,000	(25,000)	-	4,975,000
Crédito Mifel	-	100,000	(166)	-	99,834
Total	12,267,836	8,949,999	(8,968,585)	127,824	12,377,074

Transacciones que requirieron efectivo	Saldo inicial 31 de diciembre 2023	Disposiciones	Pagos y comisiones	Amortizaciones/ variaciones por UDIS	Saldo final 31 de diciembre 2024
FSHOP 17-2	1,600,000	-	-	-	1,600,000
Crédito Sindicado BBVA 2019	-	-	-	-	-
Costos de financiamiento diferidos	(82,710)	-	(28,675)	34,211	(77,174)
FSHOP 19U	2,867,334	-	-	129,079	2,996,413
Crédito Scotiabank	220,000	220,000	(220,000)	-	220,000
Crédito Nacional Financiera	400,000	-	-	-	400,000
Crédito Sindicado BBVA 2022	2,140,000	-	(290,000)	-	1,850,000
Crédito Sindicado La Perla	1,917,824	-	(1,917,824)	-	-
Crédito Sindicado BBVA 2023	1,824,304	575,696	-	-	2,400,000
Crédito Banco del Bajío 1	803,500	-	(43,500)	-	760,000
Crédito Sindicado Bajío 2	-	200,000	-	-	200,000
Crédito Sindicado La Perla 2024	-	1,918,597	-	-	1,918,597
Total	11,690,252	2,914,293	(2,499,999)	163,290	12,267,836

Conciliación entre los cambios relevantes en los pasivos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento se muestra en la hoja siguiente.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2025 Deuda a largo plazo	2025 Patrimonio	Total
Saldos al 1o. de enero 2025	\$ 12,267,836	5,906,761	18,174,597
Cambios de los flujos de efectivo			
Distribuciones a tenedores		(410,000)	(410,000)
Cobros procedentes de préstamos	8,949,999		8,949,999
Pagos de préstamos	(8,852,045)		(8,852,045)
Intereses pagados	(1,284,612)		(1,284,612)
Comisiones asociadas al crédito	(116,540)		(116,540)
Total cambios de los flujos de efectivo	(1,303,198)	(410,000)	(1,713,198)
Otros cambios			
Valuación en UDI's	74,376	-	74,376
Amortización de costos asociados a la deuda	53,448	-	53,448
Comisiones por saldo no dispuesto	2,857	-	2,857
Gasto por intereses	1,281,755	-	1,281,755
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,412,436	-	1,412,436
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 12,377,074	5,496,761	17,873,835
	2024 Deuda a largo plazo	2024 Patrimonio	Total
Saldos al 1o. de enero 2024	\$ 11,690,252	4,889,261	16,579,513
Cambios de los flujos de efectivo			
Distribuciones a tenedores	-	(280,000)	(280,000)
Cobros procedentes de préstamos	2,914,293	-	2,914,293
Pagos de préstamos	(2,471,324)	-	(2,471,324)
Intereses pagados	(1,380,591)	-	(1,380,591)
Comisiones asociadas al crédito	(28,675)	-	(28,675)
Total cambios de los flujos de efectivo	(966,297)	(280,000)	(1,246,297)
Otros cambios			
Valuación en UDI's	129,079	-	129,079
Amortización de costos asociados a la deuda	34,211	-	34,211
Comisiones por saldo no dispuesto	1,304	-	1,304
Gasto por intereses	1,379,287	-	1,379,287
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,543,881	-	1,543,881
Aportación al patrimonio con CBFÍ's	-	1,297,500	1,297,500
Total otros cambios relacionados con patrimonio		1,297,500	1,297,500
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 12,267,836	5,906,761	18,174,597



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(13) Provisiones-

Los movimientos de las provisiones por el año terminado al 31 de diciembre 2025 por servicios profesionales son como se muestran a continuación:

Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$	16,896
Incrementos cargados a resultados		20,039
Cancelaciones		(339)
Pagos		(17,624)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	18,972

(14) Beneficios a los empleados de compañías subsidiarias-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2025	2024
Pasivo neto reconocido	\$ 23,357	16,576

(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

	2025	2024
OBD	\$ 16,576	13,224
Costo laboral del servicio actual	2,717	1,997
Costo financiero	1,813	1,385
Remediciones actuariales generadas en el período	3,116	(199)
Pago de beneficios y otros	(865)	169
OBD al 31 de diciembre	\$ 23,357	16,576

(b) Gasto reconocido en resultados-

	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,851	2,165
Intereses sobre la obligación	1,813	1,385
	\$ 3,664	3,550



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (expresados como promedios ponderados) son los que se mencionan a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento	10.53%	10.60%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	7%	5.80%

No se incluye un análisis de sensibilidad derivado de la inmaterialidad del pasivo neto y gasto reconocidos para los estados financieros consolidados.

(15) Impuestos a la utilidad del Fideicomiso—

Impuestos a la utilidad de las Compañías subsidiarias—

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2025	2024
En los resultados del período:		
Sobre base fiscal	\$ 84	130
ISR diferido	244	21,614
	\$ 328	21,744

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad y ORI fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(a) Conciliación de tasa efectiva de compañías subsidiarias-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación de las compañías subsidiarias que son afectas al ISR (nota 3 (f)):

	2025	2024
Gasto "esperado" en compañías subsidiarias	\$ 2,318	14,728
Incremento (disminución) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	1,252	1,191
Gastos no deducibles	2,849	4,347
Otros	(6,091)	1,478
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 328	21,744

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en compañías subsidiarias-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	2025	2024
Activos diferidos:		
Estimación para cuentas incobrables	\$ 3,636	37
Anticipos de clientes	56	213
Ingresos por realizar	62	297
Provisiones de pasivo y partes relacionadas	46,883	40,982
Beneficios a los empleados	7,063	5,964
Pérdidas fiscales por amortizar	23,949	19,395
PTU por pagar	143	681
Total de activos diferidos	81,792	67,569
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	1,069	866
Ingresos no cobrados	152,231	138,203
Mobiliario y equipo	1,673	1,437
Total de pasivos diferidos	154,973	140,506
	\$ (73,181)	(72,937)



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Activos por impuestos diferidos no reconocidos de las subsidiarias

No se han reconocido activos por impuestos diferidos por las siguientes partidas:

	2025	2024
Pérdidas fiscales	\$ 79,829	64,651

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, se considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los periodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra en la hoja siguiente.

Año	Pérdidas fiscales por Amortizar
2027	\$ 2,798
2028	-
2030	1,974
2031	19,428
2033	53,806
2034	1,823
	\$ 79,829

(16) Patrimonio—

Las principales características del patrimonio se describen como se muestra a continuación:

(i) Contribuciones—

- (a)** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen 677,498,809 CBFÍ's en circulación, 14,701,945 CBFÍ's en tesorería y 9,763 CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación.
- (b)** Durante 2023 el Fideicomiso operó su programa de fondo de recompra, al cierre del ejercicio se encontraban pendientes de cancelar 13,305,791 CBFÍ's, el 21 de febrero de 2024 se obtuvo la autorización para su cancelación y actualización en el Registro Nacional de Valores.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (c) Como parte de la adquisición del centro comercial "Puerta La Victoria", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 40,383,365 CBFIs, por un importe total de \$466,681. El 18 de octubre de 2019 el Fideicomiso realizó un convenio modificadorio donde se eliminó la transacción de CBFIs y el Fideicomiso se obliga al pago del adeudo correspondiente. Asimismo, como parte de la negociación, se acordó la compensación de la obligación de pago en contra o a favor de las cantidades que resulten del cálculo de la comisión por desempeño la cual se estimó en un importe de \$444,335 al 31 de diciembre de 2020. El Fideicomiso calculó una penalización a razón del 2.5 veces la tasa TIIE para 2021 lo que equivale a un importe de \$38,020.
- (d) El 22 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 65% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial "Sentura Tlalnepantla", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 69,615,385 CBFIs, por un importe total de \$452,500.
- (e) El 31 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial "Sentura Zamora", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 58,461,539 CBFIs, por un importe total de \$380,000.
- (f) El 15 de julio de 2024, como parte de la adquisición 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", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 71,538,462 CBFIs, por un importe total de \$465,000.

(ii) Adquisición de participación no controladora-

El 22 de mayo de 2024, el Fideicomiso adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del centro comercial "Sentura Tlalnepantla", incrementando su participación del 35% al 100%.

Al 31 de diciembre de 2024, el efecto de los cambios en la participación del Fideicomiso 2721, que no dieron pérdida al control, se reconocieron en el patrimonio del Fideicomiso Número Irrevocable 6206.

		2024
Valor a la fecha de adquisición de la participación no controlada 65%	\$	676,039
Participación no controlada adquirida 65%		747,500
Decremento en Patrimonio	\$	(71,461)
Baja de cuentas correspondientes a la participación no controlada		(659,388)
Total baja de participación no controlada en el patrimonio del Fideicomiso	\$	(730,849)



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(iii) Movimientos correspondientes a la participación no controladora-

A partir de la fecha de la adquisición, el Fideicomiso consolidó al 100% el valor del inmueble “Plaza Galerías San Juan del Río” con un valor inicial de \$650,000, reconociendo en la participación no controlada \$130,000 correspondiente el 20% del valor de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio. Al 31 de 2025 y 2024 el inmueble fue valuado a su valor de mercado y se reconoció en la participación no controlada el ajuste de valuación por el 20% del valor de las unidades privativas mencionadas anteriormente por \$15,007 y \$16,080 respectivamente.

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. El Fideicomiso reconoció \$660,000 correspondiente al valor de Vía Paraíso en la participación no controlada.

Los movimientos realizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la participación no controladora se presentan como sigue:

		2025
Asociación Vía Paraíso	\$	(28,576)
Ajuste al valor razonable Galerías San Juan de Río (20%)		15,007
La Perla (cancelación IVA 157,416)		(186,134)
Total	\$	199,703

		2024
Asociación Vía Paraíso	\$	660,000
Aportación Galerías San Juan del Río (20%)		130,000
Ajuste al valor razonable Galerías San Juan de Río		16,080
La Perla		91,500
Total	\$	897,580



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(iv) Distribuciones

Durante los años terminados el 31 de diciembre 2025 y 2024, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales y la distribución de la depreciación fiscal y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal, a los titulares de los CBFIs como se detallan a continuación:

Fecha de distribución		Monto distribuido en efectivo	CBFI	Concepto	Monto por CBFI
05 de marzo de 2025	\$	95,000		Reembolso de capital	0.1491
12 de mayo de 2025		100,000		Reembolso de capital	0.1569
13 de agosto de 2025		105,000		Reembolso de capital	0.1648
10 de noviembre de 2025		110,000		Reembolso de capital	0.1727
Monto total 2025	\$	410,000			
28 de febrero de 2024	\$	55,000		Reembolso de capital	0.1257
07 de mayo de 2024		60,000		Reembolso de capital	0.1371
07 de agosto de 2024		75,000		Reembolso de capital	0.1177
07 de noviembre de 2024		90,000		Reembolso de capital	0.1413
Monto total 2024	\$	280,000			

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta consolidada de los años entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos que ascienden a 637,115,444 y 591,311,335 por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

(17) Swap de tasa de interés–

En noviembre de 2022, el Fideicomiso adquirió contratos de swaps de tasa de interés con BBVA México, Banco Sabadell, Santander y Scotiabank. El Fideicomiso pagó unas tasas de interés fijas de 9.99%, 9.98%, 9.98%, y 9.97% respectivamente y recibía en todos los casos una tasa de interés TIIE a 28 días. Los swaps vencieron en noviembre de 2024 y cubrían parcialmente la deuda dispuesta de un crédito bancario, el cual fue liquidado el 9 de diciembre de 2024.

El 9 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió un contrato de swap de tasa de interés con BBVA México, El Fideicomiso pagará una tasa de interés fijas de 9.83% y recibe una tasa de interés TIIE a 28 días. El swap vencerá en 28 de noviembre de 2025 y cubre parcialmente la deuda dispuesta del crédito bancario firmado el 20 de noviembre de 2024.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP19U" y "FSHOP25U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

Institución Financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor razonable	
			31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
BBVA México	09 de diciembre 2024	28 de noviembre 2025	\$ -	(1,583)
			\$ -	(1,583)

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$(1,583) y ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida o ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

(18) Cobros mínimos de arrendamientos futuros como arrendador-

El valor de los cobros mínimos del arrendamiento es documentado con los contratos existentes bajo arrendamiento clasificados como operativos

Al 31 de diciembre de 2025, los cobros mínimos de arrendamientos futuros por un periodo mayor a 1 año por espacio en los locales, para cada uno de los años hasta 2028 y posteriores con base en la renta actual, se indican como se muestra a continuación:

2026	\$	1,889,882
2027		1,706,046
2028		1,241,040
2029		787,839
En adelante		975,751
Total	\$	6,600,558



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

La presente información no considera incrementos inflacionarios en las rentas ni renovaciones a contratos

Las rentas variables incluidas en esta nota fueron calculadas con el promedio mensual obtenido en el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025.

(19) Costos de personal de subsidiarias–

Los principales conceptos que integran el costo del personal y que se encuentran incluidos dentro del rubro de sueldos, salarios y costos relacionados en los estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

	2025	2024
Sueldos y salarios	\$ 227,873	190,725
Carga social	54,757	43,248
Compensación variable	20,694	17,720
Aguinaldo	12,217	10,006
Indemnizaciones	4,956	3,959
	\$ 320,497	265,658

(20) 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.



Fideicomiso Irrevocable Número 6206
Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19U” y “FSHOP25U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (b) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 3(b).

(21) Eventos subsecuentes –

El 5 de marzo de 2026, el Fideicomiso efectuó distribuciones a los tenedores de los CBFIs como se muestra a continuación:

Fecha de distribución	Monto Distribuido en efectivo	Concepto	Monto por CBFi
5 de marzo de 2026	\$ 111,500	Reembolso de capital	0.1750
5 de marzo de 2026	3,500	Resultado fiscal	0.0055
Monto total	\$ 115,000		

(22) Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2025-

Nuevos requerimientos actuales: La siguiente tabla enumera 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	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2025	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 periodos 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	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2026	1. Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la IFRS 16 2. Clasificación y Medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7
1o. de enero de 2027	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.



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2025 y 2024

	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Estados separados de situación financiera	4
Estados separados de resultados integrales	5
Estados separados de cambios en el patrimonio	6
Estados separados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8 - 31



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo Directivo
Fibra Shop Administración, S. C.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fibra Shop Administración, S. C. (la Compañía), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fibra Shop Administración, S. C., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2(d) de los estados financieros separados, que describe que fueron preparados para uso interno de la Administración de la Compañía, así como para cumplir con ciertos requisitos legales y fiscales. La información financiera en ellos contenida no incluye la consolidación de los estados financieros de sus subsidiarias, las que se han registrado al costo. La Compañía es subsidiaria del Fideicomiso Irrevocable Número F6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple), y ha ejercido la opción contenida en la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” de no presentar estados financieros consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)



En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

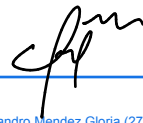
(Continúa)



- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.



Ruben Alejandro Mendez Gloria (27 mar.. 2026 14:15:49 MDT)

C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria

Ciudad de México, a 27 de marzo del 2026



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados separados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por mantenimiento		\$ 320,500	286,592
Ingresos por servicios administrativos	4 (a)	235,252	219,694
Otros ingresos		<u>102,208</u>	<u>98,722</u>
Total de ingresos		657,960	605,008
Gastos de operación:			
Costo del personal	11 y 4(c)	114,461	99,721
Servicios administrativos	4 (b)	353,003	315,976
Gastos de mantenimiento		142,056	122,056
Servicios profesionales		1,727	1,849
Seguros		4,003	3,421
Beneficios a los empleados	8 (b)	1,033	997
Depreciación y amortización		4,772	4,216
Deterioro de cuentas por cobrar		12,000	-
Gastos de administración		5,771	12,077
Otros		<u>23,448</u>	<u>27,862</u>
Total de gastos de operación		662,274	588,175
Ingreso (costo) financiero:			
Ingreso por intereses, neto		7,261	18,565
Utilidad (pérdida) cambiaria - neta		<u>233</u>	<u>(25)</u>
Total costo financiero, neto		<u>7,494</u>	<u>18,540</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,180	35,373
Impuesto a la utilidad - Diferidos	9 (a)	<u>2,421</u>	<u>(18,992)</u>
Utilidad neta		5,601	16,381
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período			
Remediciones sobre obligaciones por beneficios a los empleados, neto de impuestos	8 (a)	<u>(1,981)</u>	<u>154</u>
Utilidad integral		\$ <u><u>3,620</u></u>	<u><u>16,535</u></u>

Las notas incluidas en las páginas 8 a 31 son parte integral de los estados financieros separados.

Fibra Shop Administración, S. C.

Estados separados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2025	2024	Pasivo y Patrimonio	Nota	2025	2024
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	\$ 84,096	70,139	Proveedores		\$ 25,180	26,733
Cuentas por cobrar, neto		14,215	26,708	Pasivos acumulados	7	59,880	65,076
Partes relacionadas por cobrar	4 (d)	119,446	158,749	Partes relacionadas por pagar	4 (d)	273,749	303,916
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		16,011	15,476	Provisiones		18,149	16,295
(Incluye ISR por recuperar de \$4,669 y \$4,578 en 2025 y 2024, respectivamente)				Anticipos de clientes		<u>293</u>	<u>713</u>
Pagos anticipados		<u>4,499</u>	<u>2,908</u>				
Total del activo circulante		238,267	273,980	Total del pasivo circulante		377,251	412,733
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Mobiliario, equipo y otros activos, neto		30,534	24,713	Depósitos de garantía de arrendatarios		613	543
(Incluye adaptaciones en proceso \$22,101 en 2025 y \$17,072 en 2024, equipo de computo por \$2,206 y \$2,238 en 2025 y 2024, respectivamente)	5			Beneficios a los empleados	8	13,593	9,532
Inversiones en subsidiarias	6	215,147	215,147	Impuestos a la utilidad diferidos	9 (c)	<u>62,221</u>	<u>64,642</u>
Depósitos en garantía		<u>7,755</u>	<u>8,015</u>	Total del pasivo no circulante		<u>76,427</u>	<u>74,717</u>
Total del activo no circulante		253,436	247,875	Total del pasivo		453,678	487,450
				Patrimonio:	10		
				Patrimonio		10	10
				Resultados acumulados		38,816	33,215
				Otros resultados integrales		<u>(801)</u>	<u>1,180</u>
				Total del patrimonio		38,025	34,405
				Compromisos y contingencias	12		
Total del activo		<u>\$ 491,703</u>	<u>521,855</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 491,703</u>	<u>521,855</u>

Las notas incluidas en las páginas 8 a 31 son parte integral de los estados financieros separados.



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados separados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldos al 1o. de enero de 2024	10	\$ 10	16,834	1,026	17,870
Utilidad neta		-	16,381	-	16,381
Remediciones sobre obligaciones por beneficios a empleados		-	-	154	154
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10	10	33,215	1,180	34,405
Utilidad neta		-	5,601	-	5,601
Remediciones sobre obligaciones por beneficios a empleados		-	-	(1,981)	(1,981)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	10	\$ 10	38,816	(801)	38,025

Las notas incluidas en las páginas 8 a 31 son parte integral de los estados financieros separados.

Fibra Shop Administración, S. C.

Estados separados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 5,601	16,381
Ajustes por:		
Impuesto a la utilidad	(2,421)	18,992
Ingreso financiero	(8,308)	(19,397)
Deterioro de cuentas por cobrar	12,000	-
Costo financiero por beneficios a los empleados	1,047	832
Depreciación y amortización	<u>4,772</u>	<u>4,216</u>
	12,691	21,024
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	493	(4,073)
Partes relacionadas, neto	9,136	(1,754)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(535)	816
Pagos anticipados	(1,591)	230
Depósitos en garantía	260	92
Proveedores	(1,553)	(1,546)
Pasivos acumulados	(5,196)	4,077
Anticipo de clientes	(420)	(1,019)
Provisiones	1,854	(1,998)
Depósitos en garantía de arrendatarios	70	4
Beneficios a los empleados	<u>1,033</u>	<u>997</u>
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	16,242	16,850
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	8,308	19,397
Adquisiciones de mobiliario, equipo y otros activos	<u>(10,593)</u>	<u>(22,286)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(2,285)</u>	<u>(2,889)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	13,957	13,961
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	<u>70,139</u>	<u>56,178</u>
Al final del año	<u>\$ 84,096</u>	<u>70,139</u>

Las notas incluidas en las páginas 8 a 31 son parte integral de los estados financieros separados.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(1) Entidad que informa-

Fibra Shop Administración, S. C. (la Compañía), se constituyó el 2 de julio de 2013 e inició operaciones el 24 de julio de 2013. El domicilio registrado de la Compañía es Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 16, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 01219.

La actividad principal es la prestación de servicios administrativos y cualquier servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, relacionadas con contratos de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, así como prestar servicios de personal a su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple).

El 21 de julio de 2025 se firmó el convenio de sustitución fiduciaria con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se asumió oficialmente las funciones de fiduciario, como resultado de este cambio, el Fideicomiso Irrevocable F/00854 queda sustituido por el nombre Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple.

(2) Bases de preparación-**a) Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF ("IFRS" por sus siglas en inglés), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Los estados financieros separados fueron aprobados y autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2026 por Salvador Cayón Ceballos (Director General) y Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas).

b) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos ("\$" o "MX\$"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros separados. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros separados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de la Compañía. Las notas a los estados financieros separados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros separados.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros separados son razonables.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados se describe en las siguientes notas:

d) Presentación de estados financieros separados

Los estados financieros separados, fueron preparados para uso interno de la Administración de la Compañía, así como para cumplir con ciertos requisitos legales y fiscales. La información financiera en ellos contenida no incluye la consolidación de los estados financieros de sus subsidiarias, las que se han registrado al costo. La Compañía es subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable Número F/6206, y ha ejercido la opción contenida en la NIIF 10 “Estados financieros consolidados” de no presentar estados financieros consolidados.

e) Concentración de negocio

La Compañía efectúa operaciones con su tenedora Fideicomiso Irrevocable Número F/6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple), que representa el 36% del total de ingresos de la Compañía.

f) Presentación del estado de resultado integral

La Compañía presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad neta y otros resultados integrales, se denomina “Estado separado de resultados integrales”. Debido a que las actividades de la Compañía son tanto comerciales como de servicios, presenta sus costos y gastos ordinarios sobre una base combinada, de función y naturaleza, lo que permite conocer sus niveles de utilidad, presentando así información más completa.

g) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2025 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en la nota siguiente:

- Nota 8 – medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Nota 9 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables contra las que pueden utilizarse las pérdidas fiscales por amortizar.

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para los años presentados en estos estados financieros separados, y han sido aplicados consistentemente por la Compañía a menos que se indique lo contrario.

(a) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, 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 financiación 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 la Compañía 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 en deuda 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, la Compañía 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 otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía 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 otros resultados integrales 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.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

La Compañía 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 a continuación:

- 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 de la Compañía;
- 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 la Compañía de los activos.

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, la Compañía 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, la Compañía considera:

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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 de la Compañía 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:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	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.

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 ingreso 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.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

iii. Baja en cuentas**Activos financieros**

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Compañía 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

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía 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.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado separado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Compañía 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.

(b) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado separado de resultados integrales cuando el servicio o bien es recibido.

(c) Mobiliario, equipo y otros activos-**i. Reconocimiento y medición-**

Los elementos de mobiliario, equipo y otros activos se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios se registran a su valor razonable.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de mobiliario, equipo y otros activos tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de mobiliario, equipo y otros activos se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de mobiliario, equipo y otros activos y se presentan netos dentro de "otros" en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado separado de resultado integral.

ii. Costos subsecuentes-

El costo de reemplazo de una partida de mobiliario y equipo se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para la Compañía y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario, equipo y otros activos se reconocen en resultados conforme se incurren.

iii. Depreciación-

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de mobiliario, equipo y otros activos toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el 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.

(d) Deterioro-

i. Activos financieros no derivados-

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Compañía 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.

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

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, la Compañía 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 de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 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 la Compañía 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 la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía 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 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía 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 separado 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.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este. En el caso de los clientes individuales, la política de la Compañía es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de más 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

La Compañía 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 de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos no financieros (mobiliario, equipo y otros activos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía 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.

El importe recuperable de un activo 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.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

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.

(e) Inversiones en subsidiarias-

Las inversiones permanentes en compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en la que la Compañía posee al menos el 90% de su capital social, se valúan al costo, menos deterioro.

	Tenencia accionaria (directa subsidiaria e indirecta)	Actividad principal
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	90%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	90%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

(f) Beneficios a empleados-

i. Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones de la Compañía por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan 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 la Compañía 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.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

ii. 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 se 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 la Compañía 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.

(g) Ingresos y costos financieros-

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

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

(h) Costos de personal-

Los costos de personal incluyen sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados.

(i) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado y el impuesto diferido. 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 el patrimonio, en el rubro de otros resultados integrales.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir. El impuesto a la utilidad y la participación de los trabajadores en la utilidad a cargo por el ejercicio se determinan 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 de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de la Compañía 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 que se han sustancialmente promulgado 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 al cierre del ejercicio y se reducen en la medida en que la realización de correspondiente beneficio fiscal ya no se aprueba.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(j) 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 en México están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.

(k) Depósitos en garantía-

La Compañía adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de mantenimiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo y se reconocen inicialmente a su valor de realización.

(l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos relacionados con la prestación de servicios se reconocen conforme se prestan.

Los ingresos incluyen aquéllos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

Tipo de producto/ 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	Las facturas por servicios de mantenimiento se emiten mensualmente y son pagaderos usualmente en un plazo de 30 días.	Los ingresos por servicios de mantenimiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.
Ingresos por servicios administrativos	Las facturas por servicios administrativos se emiten mensualmente y son pagaderos usualmente en un plazo de 30 días.	Los ingresos por servicios administrativos se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.
Otros ingresos	Se facturan principalmente por recuperación de gastos.	Los otros ingresos se reconocen conforme se entrega el bien o se devenga y se presta el servicio

(m) 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 separados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(n) Resultado Integral-

La utilidad integral se compone de la pérdida neta, y los resultados por Remedaciones sobre obligaciones por beneficios a empleados, los cuales se reflejan en el patrimonio contable y no constituyen aportaciones, reducciones y/o distribuciones de patrimonio.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Socios de la Compañía supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía.

i. Riesgo de crédito

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

Cuentas por cobrar a clientes-

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

La Administración de la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía 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.

La Compañía crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

ii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía 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 de la Compañía 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 de la Compañía.

Normalmente, la Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período 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 la Compañía tiene contratadas coberturas de seguros.

Al 31 de diciembre de 2025, el pasivo circulante de la Compañía excede el activo circulante en \$139,984. La administración asegura, mediante la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para hacer frente a sus requerimientos inmediatos de pago. La Compañía cuenta con flujos operativos positivos de efectivo y presupuestos anuales pactados con su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número 6206, (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854), y en donde, el total de sus pasivos circulantes por \$377,251, un importe de \$273,749 son cuentas por pagar a sus mismas partes relacionadas.

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación:

		Flujos de efectivo contractuales	
31 de diciembre de 2025		Importe en libros	2 - 12 meses
Proveedores	\$	25,180	(25,180)
Acreedores		24,901	(24,901)
Partes relacionadas por pagar		273,749	(273,749)
	\$	323,830	323,830
		Flujos de efectivo contractuales	
31 de diciembre de 2024		Importe en libros	2 - 12 meses
Proveedores	\$	26,733	(26,733)
Acreedores		30,518	(30,518)
Partes relacionadas por pagar		303,916	(303,916)
	\$	361,167	361,167

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cancelan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo netos para los derivados que se liquidan en efectivo neto y flujos de entrada y de salida de efectivo brutos para los derivados que se liquidan simultáneamente en efectivo bruto.

Como se muestra en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante es mayor al activo circulante principalmente por las cuentas por pagar con sus partes relacionadas.

iii. Riesgo de mercado

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 de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración de la Compañía 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.

(3) Efectivo, equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Efectivo en caja	\$ 809	780
Efectivo en cuentas bancarias	13,970	9,729
Inversiones en valores	69,317	59,630
Total	\$ 84,096	70,139

La Compañía invierte sus recursos de efectivo ya sea fondos de inversión de deuda, reportos gubernamentales, así como inversiones en instrumentos de capital, los cuales no tienen restricción alguna y son de disposición inmediata.

(4) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

En los incisos de la siguiente hoja se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(a) Ingresos-

	2025	2024
<u>Ingresos por servicios:</u>		
Fideicomiso Irrevocable Número 6206, (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854)	\$ 125,799	130,205
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.	58,743	54,836
Fideicomiso 3899	33,032	23,335
Fideicomiso 2861	8,599	10,694
Fideicomiso BA13924	6,852	624
Fideicomiso 2721	1,976	-
Fideicomiso 1583	251	-
	\$ 235,252	219,694

(b) Gastos-

	2025	2024
<u>Servicios administrativos:</u>		
Fideicomiso Irrevocable F/6206 (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854)	\$ 109,503	133,167
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	210,372	168,706
Fideicomiso 3899	12,916	-
Fideicomiso 2861	8,599	10,694
Fideicomiso BA13924	6,852	-
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	2,534	2,785
Fideicomiso 2721	1,976	624
Fideicomiso 1583	251	-
	\$ 353,003	315,976

(c) Remuneración al personal clave de la Administración-

Los miembros clave de la Administración recibieron remuneraciones durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, como se muestra a continuación:

	2025	2024
Remuneraciones pagadas	\$ 56,969	57,921

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(d) Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestran a continuación.

	2025	2024
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomiso 3899	\$ 60,249	120,639
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	30,606	20,631
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	17,335	16,715
Fideicomiso BA13924	7,949	-
Fideicomiso 2721	3,016	764
Fideicomiso 1583	291	-
	\$ 119,446	158,749
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Fideicomiso Irrevocable Número F/6206 (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854)	\$ 218,993	253,050
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	53,775	49,841
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	981	1,025
	\$ 273,749	303,916

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

(5) Mobiliario, equipo y otro activos-

El mobiliario, equipo y otros activos se analizan como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Costo de adquisición:

		Adaptaciones y mejoras	Instalación de Red de Voz y Datos	Equipo de cómputo	Otros equipos	Total
Saldo al 1o. de enero de 2024	\$	743	2,107	7,309	10,909	21,068
Adiciones		16,330	1,046	1,240	3,667	22,283
Saldos al 31 de diciembre de 2024		17,073	3,153	8,549	14,576	43,351
Saldos al 1 de enero de 2025		17,073	3,153	8,549	14,576	43,351
Adiciones		5,028	1,017	1,311	3,237	10,593
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	22,101	4,170	9,860	17,813	53,944

Depreciación acumulada y deterioro:

		Adaptaciones y mejoras	Instalación de Red de Voz y Datos	Equipo de cómputo	Otros equipos	Total
Saldo al 1o. de enero de 2024	\$	234	424	5,115	8,649	14,422
Depreciación		37	218	1,196	2,765	4,216
Saldos al 31 de diciembre de 2024		271	642	6,311	11,414	18,638
Saldos 1o. de enero de 2025		271	642	6,311	11,414	18,638
Depreciación		37	242	1,344	3,149	4,772
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$	308	884	7,655	14,563	23,410

Valor en libros:

		Adaptaciones y mejoras	Instalación de Red de Voz y Datos	Equipo de cómputo	Otros equipos	Total
Al 1o. de enero de 2024	\$	509	1,683	2,194	2,260	6,646
Al 31 de diciembre de 2024		16,802	2,511	2,238	3,162	24,713
Al 31 de diciembre de 2025		21,793	3,286	2,205	3,250	30,534

(6) Inversiones en subsidiarias-

El movimiento de inversiones en acciones de compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

		2025	2024
Saldo inicial	\$	215,147	215,196
Baja de inversiones en subsidiarias		-	(49)
Saldo final	\$	215,147	215,147

(7) Pasivos acumulados-

Los pasivos acumulados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

		2025	2024
Acreedores diversos	\$	24,901	28,278
Otros impuestos por pagar		5,479	4,627
Impuesto al valor agregado por pagar		29,038	29,931
PTU por pagar		462	2,240
	\$	59,880	65,076

(8) Beneficios a los empleados-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios del plan al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

		2025	2024
Pasivo neto reconocido	\$	13,593	9,532

a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

		2025	2024
OBD al inicio del año	\$	9,532	7,857
Costo laboral del servicio		1,117	992
Costo financiero		1,047	832
Remediciones sobre obligaciones por beneficios a empleados		1,981	(154)
Pagos de beneficios y otros		(84)	5
OBD al 31 de diciembre	\$	13,593	9,532

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

b) Gastos reconocidos en resultados-

	2025	2024
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,033	997
Costo financiero	1,047	832
	\$ 2,080	1,829

c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 (expresados como promedios ponderados), se muestran a continuación:

	2025	2024
Tasa de descuento	11.00%	10.60%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	7.00%	5.80%

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad con respecto a la tasa de descuento que se utiliza para realizar la valuación actuarial, es decir, el impacto que se tiene en la obligación por beneficios definidos (OBD) al tener un cambio de $\pm 1.00\%$ en la tasa de descuento.

Registros proyección	9.30%	10.30%	11.30%
Prima de Antigüedad	1,464	1,307	1,166
Indemnización legal	13,727	12,286	10,996

(9) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))-

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2025	2024
En los resultados del período:		
ISR diferido	\$ 2,421	(18,992)

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad y ORI fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Conciliación de tasa efectiva-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

	2025	2024
Gasto "esperado"	\$ 954	13,564
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	1,353	1,276
Gastos no deducibles	1,058	2,716
Otros	(5,786)	1,436
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ (2,421)	18,992

(c) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan como se muestra a continuación:

	2025	2024
Activos diferidos:		
Deterioro de cuentas por cobrar	\$ 3,637	37
Anticipos de clientes	56	213
Provisiones de pasivo y partes relacionadas	46,511	40,707
Beneficios a los empleados	3,838	3,214
Pérdidas fiscales por amortizar	14,253	8,883
PTU por pagar	139	672
Ingresos por realizar	62	297
Total de activos diferidos	68,496	54,023
Pasivos diferidos:		
Ingresos no cobrados	127,975	116,363
Pagos anticipados	1,069	865
Mobiliario y equipo	1,673	1,437
Total de pasivos diferidos	130,717	118,665
Pasivo diferido, neto	\$ 62,221	64,642

Al 31 de diciembre de 2025 las pérdidas fiscales por amortizar expiran en 2030 un importe de \$1,974 y en 2033 un importe de \$45,537.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(d) Pasivos por impuestos diferidos no reconocidos-

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, existe un pasivo por impuestos diferidos relacionadas con inversiones en partes relacionadas. Sin embargo, este pasivo no se ha reconocido debido a que la Compañía está convencida de que no se revertirán en un futuro previsible.

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

(10) Patrimonio y reservas-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio.

(a) Aportaciones y contribuciones-

El patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está integrado por dos partes sociales comunes con valor nominal de \$10, el cual se encuentra suscrito y pagado en su totalidad.

(b) Utilidad integral integrales-

La utilidad integral, que se presenta en el estado separado de resultados integrales, representa el resultado de la actividad total de la Compañía durante 2025 y 2024.

(c) Otros Resultados Integrales (ORI)-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el ORI incluye las remediciones sobre obligaciones por beneficios a empleados.

(d) Restricciones al patrimonio-

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del patrimonio social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no ha sido constituida por la Compañía.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al patrimonio contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del patrimonio contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% restante.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(11) Costos de personal-

Los principales conceptos que integran el costo del personal en el estado de resultados integrales, se muestran a continuación:

		2025	2024
Sueldos y salarios	\$	75,167	67,106
Compensación variable		18,987	16,452
Carga social		13,436	10,240
Aguinaldo		6,115	5,024
Indemnizaciones		756	899
	\$	114,461	99,721

(12) Compromisos y contingencias-**(a) Compromiso-**

La Compañía ha celebrado contratos de prestación de servicios con partes relacionadas, en los cuales la Compañía se compromete a prestarles los servicios administrativos, necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido. El total de ingresos recibidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por estos conceptos fueron de \$ 235,252 y \$ 219,694, respectivamente.

(b) Litigios-

La Compañía se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

(c) Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(13) Nuevas normas o modificación a las normas adoptadas-

Algunas normas son efectivas para los la Compañía no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros. No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo,

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2025	Falta de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)
1o. de enero de 2026	Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras anuales de las normas contables NIIF - Volumen 11
1o. de enero de 2027	NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Informe de los Auditores Independientes	2-4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados Financieros	9-20



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo Directivo
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2(f) a los estados financieros, que describe que la totalidad de los ingresos en 2025 y 2024 se obtuvieron de una compañía relacionada. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

(Continúa)



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.



Ruben Alejandro Mendez Gloria (27 mar., 2026 15:44:21 MDT)

C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria

Ciudad de México, a 27 de marzo del 2026.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2025	2024	Pasivo y capital contable	Nota	2025	2024
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 66	7,858	Acreeedores y pasivos acumulados		\$ 3,791	3,769
Fideicomiso Irrevocable 6206 (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854) parte relacionada		45,842	41,813	Partes relacionadas por pagar	6	<u>17,335</u>	<u>16,715</u>
Impuesto sobre la renta por recuperar		928	1,351	Total del pasivo circulante		21,126	20,484
Otros impuestos por recuperar		<u>3,909</u>	<u>2,903</u>				
Total del activo circulante		50,745	53,925	Impuestos a la utilidad diferidos	7	<u>4,843</u>	<u>6,176</u>
				Total del pasivo		<u>25,969</u>	<u>26,660</u>
				Patrimonio	8		
				Patrimonio		100	100
				Resultados acumulados		<u>24,676</u>	<u>27,165</u>
				Total del patrimonio		<u>24,776</u>	<u>27,265</u>
Total del activo		\$ <u>50,745</u>	<u>53,925</u>	Total pasivo y patrimonio		\$ <u>50,745</u>	<u>53,925</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 20 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por servicios	6 (a)	\$ <u>140,727</u>	<u>137,209</u>
Gastos de operación:			
Gastos por servicios de asesoría	6 (b)	144,571	131,397
Otros		<u>266</u>	<u>346</u>
Total de gastos de operación		<u>144,837</u>	<u>131,743</u>
Ingreso financiero		<u>288</u>	<u>537</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>(3,822)</u>	<u>6,003</u>
Impuestos a la utilidad	7	<u>1,333</u>	<u>(1,579)</u>
(Pérdida) utilidad neta		\$ <u><u>(2,489)</u></u>	<u><u>4,424</u></u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 20 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldos al 1º de enero de 2024	8	100	22,741	22,841
Utilidad neta		-	4,424	4,424
Saldos al 31 de diciembre de 2024	8	\$ 100	27,165	27,265
Pérdida neta			(2,489)	(2,489)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	8	\$ 100	24,676	24,776

Las notas incluidas en las páginas 9 a 20 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	\$ (2,489)	4,424
Intereses a favor	(288)	(537)
Impuestos a la utilidad	<u>(1,333)</u>	<u>1,579</u>
	(4,110)	5,466
Ajustes por:		
Partes relacionadas, neto	(3,409)	(1,930)
Impuestos por recuperar	(583)	578
Acreedores y pasivos acumulados	<u>-</u>	<u>356</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(3,992)</u>	<u>4,470</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	<u>288</u>	<u>537</u>
Flujos netos de efectivo de inversión	<u>(3,704)</u>	<u>5,007</u>
(Disminución) Incremento net(a)o de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,704)	5,007
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>7,858</u>	<u>2,851</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ <u><u>4,154</u></u>	<u><u>7,858</u></u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 20 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.**Notas a los estados financieros**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(1) Entidad que reporta-

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la Compañía), su actividad principal es la prestación de servicios que incluyen la asesoría, planeación, administración, comercialización, operación, desarrollo y administración de toda clase de bienes inmuebles a su Compañía relacionada Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver S. A., Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple). Se constituyó el 29 de mayo de 2013 e inició operaciones el 1o. de julio de 2013 con domicilio Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 16, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 01219.

El 21 de julio de 2025 se firmó el convenio de sustitución fiduciaria con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se asumió oficialmente las funciones de fiduciario, como resultado de este cambio, el Fideicomiso Irrevocable F/00854 queda sustituido por el nombre Fideicomiso Irrevocable 6206.

(2) Bases de preparación-**a) Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión, el 27 de marzo de 2026, por Salvador Cayón Ceballos (Presidente) y Gabriel Ramírez Fernández (Tesorero).

b) Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros, los cuales se registran a costo amortizado.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones relevantes se revisan de manera continua.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las notas a los estados financieros adjuntos que se mencionan a continuación se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros.

e) Juicios a aplicar en las políticas contables

Información respecto a juicios aplicados realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los estados financieros se incluyen en la siguiente nota:

f) Concentración de negocio

La Compañía obtuvo el 100% de sus ingresos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple).

g) Presentación del estado de resultado

La Compañía presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y se denomina “Estado de resultados”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, la Compañía no generó Otros Resultados Integrales (ORI). La Compañía presenta sus gastos ordinarios con base a su naturaleza, lo cual permite conocer su utilidad de operación que es el resultado de disminuir a los ingresos, gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

(3) Principales políticas contables materiales-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía:

(a) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión cuando de forma subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- Cuentas por cobrar, que incluye las *cuentas por cobrar* derivadas de la venta de servicios con partes relacionadas.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio –

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica.
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración de la Compañía;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio

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 forma consistente con el reconocimiento continuo de los activos por parte de la Compañía.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía 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 nuevas condiciones a 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 (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

iv. 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 la Compañía 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.

v. Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

— los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar con partes relacionadas 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 y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Compañía y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que la Compañía tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Compañía tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

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, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

(b) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado y el impuesto diferido. 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 capital contable.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar. 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 de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos 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.

(c) Ingresos por contratos con clientes-

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los servicios de asesoría al cliente. La siguiente tabla provee información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir en contratos con clientes, incluyendo los términos significativos de pago y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos:

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
Contratos de servicios	La compañía presta servicios de asesoría a sus partes relacionadas. Las facturas por servicios se emiten trimestralmente y son pagaderos usualmente en un plazo no mayor a 30 días.	Los ingresos por servicios se reconocen en un punto del tiempo, conforme se prestan.

(d) 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. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(4) Administración de riesgos financieros-

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición administración de riesgos, así como la administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración de la Compañía supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía.

i. Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si una parte relacionada o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a partes relacionadas de la Compañía.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito es mínima, toda vez que como se menciona en la nota 5, la Compañía realiza la totalidad de sus ingresos por servicios de asesoría de una parte relacionada.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

ii. Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía se encuentre en 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 de la Compañía 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 de la Compañía.

Normalmente, la Compañía 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.

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de los estados financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación:

		Flujos de efectivo contractuales	
		Importe en libros	2- 12 meses
31 de diciembre de 2025			
Pasivos financieros no derivados			
Acreeedores	\$	107	(107)
Partes relacionadas por pagar		17,335	(17,335)
	\$	17,442	(17,442)
		Flujos de efectivo contractuales	
		Importe en libros	2- 12 meses
31 de diciembre de 2024			
Pasivos financieros no derivados			
Acreeedores	\$	107	(107)
Partes relacionadas por pagar		16,715	(16,715)
	\$	16,822	(16,822)

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cancelan antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo netos para los derivados que se liquidan en efectivo neto y flujos de entrada y de salida de efectivo brutos para los derivados que se liquidan simultáneamente en efectivo bruto.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

iii. Riesgo de mercado-

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.

Los servicios de asesoría y planeación prestados a su parte relacionada, el Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple (antes el Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple), representan la totalidad de los ingresos por servicios de la Compañía en 2025 y 2024.

El 100% de los gastos por servicios de asesoría fueron prestados por partes relacionadas en 2025 y 2024, respectivamente.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran de la siguiente forma:

	2025	2024
Efectivo en caja	13	13
Efectivo en bancos	\$ 4	16
Inversión en valores	49	7,829
	\$ 66	7,858

La inversión en valores se compone principalmente de un fondo de inversión de deuda de bajo riesgo con disponibilidad inmediata y sin restricción.

(6) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

(a) Ingresos-

	2025	2024
Ingresos por asesoría		
Fideicomiso Irrevocable Número 6202	\$ 140,727	137,209

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Gastos

Servicios de asesoría	2025	2024
Fibra Shop Administración, S. C.	\$ 58,743	54,836
Bajío Post, S. A. de C. V.	50,084	44,661
FREL Ingenieros y Arquitectos, S. A. de C. V.	35,744	31,900
	\$ 144,571	131,397

El saldo por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran a continuación:

	2025	2024
Fibra Shop Administración, S. C.	\$ 17,335	16,715
	\$ 17,335	16,715

(c) Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

(7) Impuestos a la utilidad-

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El (beneficio) gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2025	2024
En los resultados del periodo:		
Sobre la base fiscal	\$ -	210
ISR diferido	(1,333)	1,369
	\$ (1,333)	1,579

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(a) Conciliación de tasa efectiva-

	2025	2024
(Beneficio) gasto “esperado”	\$ (1,147)	1,801
Incremento (disminución) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(186)	(230)
Otras partidas permanentes	-	8
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	\$ (1,333)	1,579

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-

Los pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	2025	2024
Activos diferidos – Provisión de honorarios	\$ 75	44
Pérdida fiscal por amortizar	1,550	-
Provisiones de pasivo	4,514	4,349
Total de activos diferidos	6,139	4,393
Pasivos diferidos – Ingresos estimados	10,982	10,569
Total de pasivos diferidos	10,982	10,569
Pasivo diferido, neto	\$ (4,843)	(6,176)

Al 31 de diciembre de 2025 la pérdida fiscal por amortizar expira en 2035 por un importe pendiente de amortizar por \$5,166.

(8) Patrimonio-**Aportaciones y contribuciones**

El patrimonio al 31 de diciembre de 2025 está integrado por tres partes sociales, el cual está íntegramente suscrito y pagado.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(9) Compromisos y pasivos contingentes-

- (a) Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (el Asesor) y Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (el Fiduciario), celebraron el 22 de Julio de 2013, un contrato de prestación de servicios, mediante el cual, el Asesor prestará al Fideicomiso 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 Fideicomiso conforme de sus fines y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas, y métodos bajo los cuáles se construirán, promoverán, comercializará 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.

La contraprestación única acordada en el contrato consiste en cierto porcentaje y en un cálculo, la cual es exigible trimestralmente. La duración del contrato es por 15 años.

- (b) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (c) De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% del monto actualizado de las contribuciones.

(10) Nuevas normas o modificación a las normas adoptadas-

Algunas normas son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros. No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2025	Falta de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)
1o. de enero de 2026	Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras anuales de las normas contables NIIF - Volumen 11
1o. de enero de 2027	NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros



Información adicional

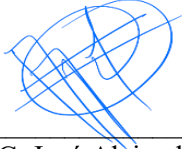
Ciudad de México, a 28 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

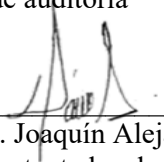
Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)** (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 27 de marzo de 2026, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 3 de abril de 2025, sobre los estados financieros consolidados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los “Estados Financieros Consolidados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante legal

Ciudad de México, a 28 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

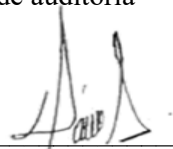
Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)** (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 27 de marzo de 2026, sobre los estados financieros separados de Fibra Shop Administración, S.C. al 31 de diciembre 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 3 de abril de 2025, sobre los estados financieros separados de Fibra Shop Administración, S.C. al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,
KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante legal

Ciudad de México, a 28 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el **Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)** (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V, los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 27 de marzo de 2026, sobre los estados financieros de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. al 31 de diciembre 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 3 de abril de 2025, sobre los estados financieros de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexo en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Rubén Alejandro Méndez Gloria
Socio de auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Davila
Representante legal

Ciudad de México, a 28 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del ***Fideicomiso Irrevocable Número 6206, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple (antes Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple)*** (la “Emisora”) y *subsidiarias* por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 14768 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 18131 expedido el 13 de febrero de 2013 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 2 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 12 años.



Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, Fideicomitentes, Fiduciario, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' and 'R' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio de auditoría

Ciudad de México, a 27 de abril de 2026.

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores:

**Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (antes Fideicomiso Irrevocable Número F/00854)
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP25U")
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias**

Asunto: Declaratoria de la Administración conforme al Art. 32 de la Circular Única de Auditores Externos, correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por los años terminados en 2025 y 2024.

En relación a los Estados Financieros Consolidados del **Fideicomiso Irrevocable Número 6206 ("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP25U") CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias ("el Fideicomiso")**, los cuales fueron preparados conforme a la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 así como sus notas respectivas, les confirmamos lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos Consolidados dictaminados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- II. Los Estados Financieros Básicos Consolidados dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Los Estados Financieros Básicos Consolidados dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias.
- IV. Se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con el Fideicomiso Irrevocable Número 6206, subsidiarias y asociadas se han hecho del conocimiento de la Administración.

- VI. Se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro y reporte de la información financiera.
- VII. Se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente,

Fideicomiso Irrevocable Número 6206("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2", "FSHOP25U")
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias



Gabriel Ramírez Fernández
Director de Finanzas



Salvador Cayón Ceballos
Director General