



**REPORTE
FINANCIERO
1T2026**



FIBRA
SHOP

RESULTADOS CONSOLIDADOS 1T2026

Resultados Financieros 1T 2026

- Ingresos consolidados: \$670.53 millones de pesos, +7.28% vs. 1T del año anterior.
- NOI consolidado: \$505.13 mdp, con margen de 75.30%, equivalente a un crecimiento de 7.33% en NOI y estabilidad en margen (+0.05 pp).
- EBITDA consolidado: \$486.84 millones de pesos, +7.46% vs. 1T del año anterior, con margen sobre ingresos de 72.60%.
- Utilidad neta ajustada: \$187.82 millones de pesos, equivalente a \$0.2948 por CBFi, lo que implica un incremento de 24.83% con respecto del mismo periodo del año anterior.
- FFO: \$194.28 millones de pesos; \$0.3049 por CBFi, representando una tasa anualizada de 12.6%*.

Indicadores Operativos 1T 2026

- Ocupación promedio del portafolio estabilizado: 96.47%.
- Ocupación consolidada del portafolio total: 94.42%.
- Al 31 de marzo se tienen un total de 2,141 contratos firmados.

Distribución

- El 23 de abril, el Comité Técnico decretó un dividendo de \$0.1962 por CBFi, pagadero a más tardar el 14 de mayo de 2026.

Crecimiento y generación de valor

- Fortalecimiento del perfil crediticio: incorporación de una tercera calificadora y obtención de calificación AA- con perspectiva estable por parte de Moody's, consolidando una visión más homogénea del riesgo y posicionando a FibraShop con dos calificaciones en rango AA, lo que refuerza la confianza del mercado y el acceso a mejores condiciones de financiamiento.
- Mayor visibilidad al mercado: fortalecimiento de la comunicación con inversionistas mediante reportes, eventos relevantes y materiales estratégicos.
- Consolidación de la estrategia ASG: integración de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en la operación y toma de decisiones.
- Certidumbre en retornos: publicación de la guía de dividendos en 4T2025, brindando mayor claridad sobre flujos esperados.
- Mejor posicionamiento del CBFi: alineado con lo identificado en 2023, donde la certidumbre en distribuciones es un factor clave para la valoración por parte del mercado.

*Precio promedio por CBFi: \$9.66 pesos al cierre del trimestre.



ESTIMADOS INVERSIONISTAS

El inicio de 2026 confirma la solidez y consistencia en la ejecución de nuestra estrategia. Durante el primer trimestre, FibraShop registró un crecimiento en ingresos de +7.3% anual, acompañado de niveles sólidos de rentabilidad y márgenes operativos estables, reflejo de la disciplina en costos y la maduración de nuestro portafolio.

Estos resultados no son aislados. Son consecuencia de una estrategia integral que hemos venido implementando desde 2023, enfocada en la generación sostenida de valor. Hoy vemos avances claros: un portafolio más sólido, una estructura de capital fortalecida y una mejora continua en la percepción del mercado sobre nuestro CBFi.

Uno de los pilares más relevantes ha sido la evolución de nuestros activos hacia el concepto de Centros de Vida, lo que nos ha permitido incrementar la afluencia, extender el tiempo de permanencia y fortalecer nuestros ingresos, consolidando un modelo más resiliente y alineado con las nuevas dinámicas del consumidor.

Asimismo, hemos reforzado nuestra posición financiera mediante el refinanciamiento de deuda, la optimización del portafolio y una asignación de capital disciplinada. Esto se refleja en una mejora sostenida en nuestros indicadores y en el fortalecimiento de nuestro perfil crediticio.

En este sentido, recientemente, Moody's nos otorgó una calificación de AA- con perspectiva estable, reconociendo la solidez y resiliencia de nuestro portafolio, así como la disciplina en nuestra gestión financiera. Con ello, FibraShop cuenta hoy con tres agencias calificadoras, de las cuales dos nos ubican en el rango de AA, consolidando una visión más homogénea del riesgo crediticio y fortaleciendo nuestro posicionamiento como un emisor con fundamentos sólidos dentro del sector.

En paralelo, hemos avanzado en brindar mayor visibilidad y certidumbre al mercado. La publicación de nuestra guía de dividendos, junto con el fortalecimiento de nuestra comunicación con inversionistas, responde a uno de los principales factores que el mercado valora: la claridad en la generación de retornos.

Los resultados son evidentes. El desempeño del CBFi ha mostrado una recuperación sostenida, impulsada por fundamentos operativos y financieros más sólidos. Sin embargo, seguimos convencidos de que existe una oportunidad relevante de captura de valor, al continuar cerrando la brecha entre el valor de mercado y el valor intrínseco de nuestro portafolio.

De cara a los siguientes trimestres, mantendremos el enfoque en la ejecución disciplinada de nuestra estrategia, priorizando el crecimiento rentable, la eficiencia operativa y la creación de valor de largo plazo para nuestros inversionistas.

Agradecemos su confianza y reiteramos nuestro compromiso de seguir construyendo una Fibra más sólida, transparente y enfocada en resultados.

Salvador Cayón

México, Ciudad de México a 27 de abril de 2026 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, **Fideicomiso Irrevocable** identificado con el número **6206**, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en propiedades de uso comercial, anuncia hoy sus resultados al cierre del cuarto trimestre terminado al 31 de marzo de 2026.

La información financiera consolidada adjunta fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

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

1 EVENTOS RELEVANTES

SOLIDEZ CREDITICIA

Al cierre del 4T2025, se presentó el perfil crediticio de FibraShop, en el cual HR Ratings elevó la calificación de largo plazo a HR AA+, con perspectiva estable, mientras Fitch Ratings mantuvo la calificación crediticia de A+ con perspectiva positiva.

Durante el primer trimestre, iniciamos un nuevo análisis de calificación con Moody’s. En este contexto, la incorporación de un tercer evaluador responde a una estrategia orientada a fortalecer la validación externa de nuestro perfil crediticio, ampliar la cobertura de análisis y proporcionar mayor certidumbre y transparencia a nuestros inversionistas. El pasado 23 de abril, Moody’s hizo pública la calificación de FibraShop asignando AA- con perspectiva estable, destacando:

- Altos niveles de ocupación: consistentemente por encima de 92%, reflejando la solidez operativa del portafolio.
- Estabilidad en flujos: vigencia promedio de contratos cercana a 5 años, que brinda alta predictibilidad en ingresos y generación de efectivo.
- Calidad de inquilinos: base de arrendatarios con buen perfil crediticio, fortaleciendo la estabilidad de los ingresos.
- Diversificación geográfica: portafolio bien distribuido que mitiga riesgos y mejora la resiliencia operativa.
- Modelo de negocio diferenciado: estrategia de crecimiento de largo plazo sustentada en el concepto de Centros de Vida.
- Sólida posición de liquidez: respaldada por niveles adecuados de efectivo y acceso a líneas de crédito comprometidas.

	HR Ratings Credit Rating Agency	Perspective	Fitch Ratings	Perspective	MOODY’S	Perspective
2026	AA +	Stable	A+	Positive	AA -	Stable
2025	AA +	Stable	A+	Positive		
2024	AA	Positive	A+	Positive		
2023	AA	Stable	A+	Stable		
2022	AA-	Stable	A+	Negative		
2021	AA-	Negative	A+	Negative		
2019	AA+	Stable	AA-	Stable		

Actualmente FibraShop cuenta con dos calificaciones en el rango de AA con dos agencias de reconocido prestigio.

CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

En 2023, FibraShop realizó un análisis para implementar una estrategia de crecimiento y generación de valor de la compañía. Dicho estudio partía de una premisa central: el precio del CBFÍ no reflejaba adecuadamente la fortaleza operativa ni el valor intrínseco del portafolio, cotizando con un descuento significativo y limitado por factores como la baja bursatilidad, el apalancamiento y la percepción del mercado. En ese momento, el precio del CBFÍ oscilaba en los 6 pesos, reflejando dichos retos estructurales.

A partir de entonces, FibraShop ha ejecutado de manera consistente una estrategia integral enfocada en la generación de valor, cuyos resultados comienzan a materializarse en el desempeño del CBFÍ, que al día de hoy cotiza arriba de 11.60 pesos, implicando una apreciación relevante y sostenida.

PRINCIPALES PALANCAS DE VALOR EJECUTADAS:



1. Optimización del portafolio y reciclaje de capital.

Se llevó a cabo la desinversión de activos no estratégicos por aproximadamente 1,000 mdp. Dicha venta se realizó prácticamente a valor contable de los activos lo que valida de cierta forma el valor en libros de la compañía.

El uso de los recursos fue disciplinado y orientado a maximizar valor:

- 75% destinado a reducción de deuda
- 10% a recompra de certificados
- 15% a inversión en reconversión de activos bajo el concepto de Centros de Vida

Esta estrategia permitió simultáneamente mejorar la estructura financiera y potenciar el desempeño operativo de los activos.



2. Crecimiento estratégico

Se incorporaron activos estratégicos que fortalecen la generación de NOI y el posicionamiento y fortaleciendo el portafolio actual bajo el concepto de Centro de Vida.

Esto responde directamente a uno de los ejes clave identificados en 2023, aumentar escala para reducir el "small cap discount" y mejorar la eficiencia en la valuación del certificado.

1 EVENTOS RELEVANTES



3. Fortalecimiento de la estructura de capital.

Durante 2025, se refinanció aproximadamente el 85% de la deuda total, logrando:

- Extensión en el perfil de vencimientos
- Aplanamiento del calendario de amortizaciones
- Mejora en condiciones financieras (baja en los “spreads” de crédito y mejora en la estructura de garantías)
- Reducción del riesgo de refinanciamiento
- Regresamos al mercado con la emisión de un bono por 1,950 mdp (FShop 25 U)

Esta acción atiende directamente uno de los principales retos señalados en el análisis de 2023, que era el impacto del apalancamiento en la percepción de riesgo y en el costo de capital.



4. Reposicionamiento operativo: Centros de Vida.

La reconversión de activos hacia el modelo de Centros de Vida ha permitido:

- Incrementar afluencia
- Aumentar tiempo de permanencia
- Fortalecer ingresos de inquilinos
- Generar resiliencia operativa
- Mejorar la diversificación del portafolio



Mayores
ingresos

Con ello, FibraShop ha evolucionado de un modelo tradicional de retail hacia uno enfocado en experiencia, diferenciación y generación de valor de largo plazo, que empieza a ser un estándar en el mercado.



5. Mayor visibilidad, fortalecimiento de estrategia ASG y certidumbre en retornos.

Hemos fortalecido la comunicación con el mercado a través de distintos canales, incluyendo reportes financieros trimestrales, eventos relevantes y materiales ejecutivos como el “2-pager,” con el objetivo de brindar mayor transparencia y visibilidad sobre el desempeño de la Fibra.

De manera paralela, hemos consolidado nuestra estrategia ASG, integrando criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en la operación y toma de decisiones, reforzando nuestro posicionamiento como una Fibra comprometida con la sostenibilidad.

En el 4T2025, FibraShop anunció su guía de distribución de dividendos, reafirmando su compromiso con la generación de flujos recurrentes y la creación de valor para los inversionistas. Esta iniciativa permite:

- Dar mayor visibilidad sobre el retorno esperado
- Reducir la incertidumbre del mercado respecto a distribuciones
- Fortalecer el posicionamiento del CBFi como un instrumento atractivo.

1 EVENTOS RELEVANTES



6. Fortalecimiento y validación del perfil de crédito

FibraShop ha mostrado una evolución positiva y consistente en su perfil crediticio, reflejo de una ejecución disciplinada en la estrategia financiera y operativa.

En los últimos años, la calificación de HR Ratings ha transitado de AA- con perspectiva negativa en 2021, a HR AA+ con perspectiva estable en 2025, evidenciando una mejora sostenida en la calidad crediticia.

Por su parte, Fitch Ratings ha mantenido la calificación en A+, con una evolución favorable en la perspectiva, pasando de negativa a positiva, lo que refuerza la tendencia de fortalecimiento del perfil financiero de la Fibra.

Adicionalmente, Moody's nos otorgó una calificación de AA- con perspectiva estable.

Actualmente, FibraShop cuenta con dos calificaciones en el rango AA, otorgado por dos agencias de prestigio.

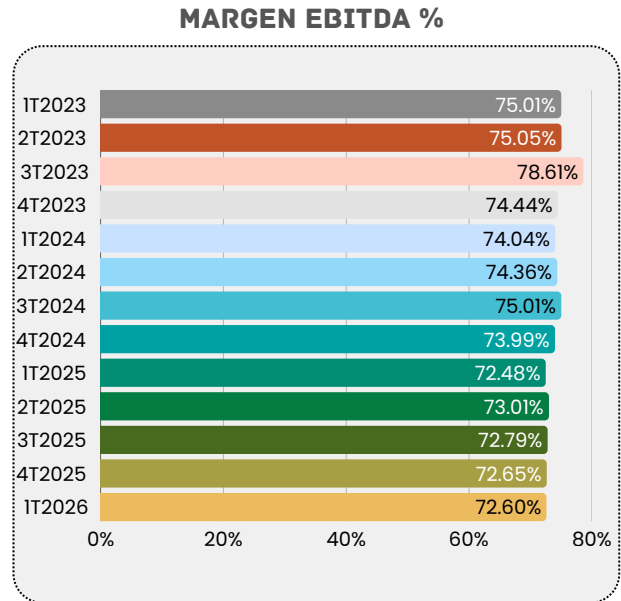
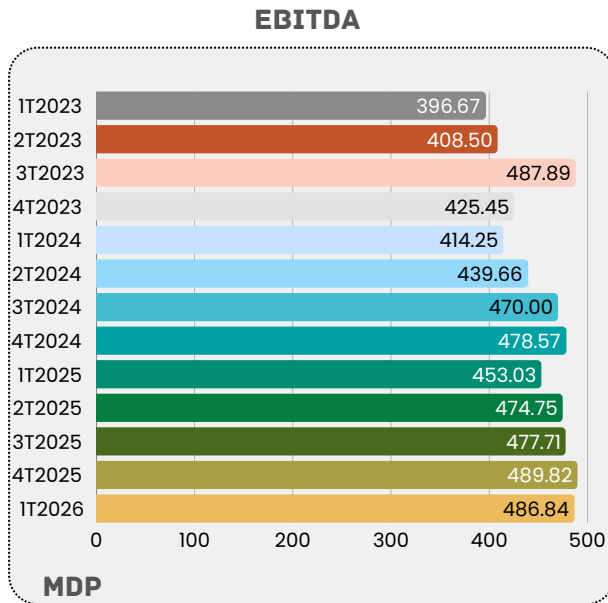
En conjunto, esta evolución:

- Reduce el costo financiero de nuestra deuda.
- Refuerza la confianza del mercado en la solidez financiera de FibraShop
- Mejora la percepción de riesgo y el acceso a financiamiento
- Contribuye a una valuación más eficiente del CBF

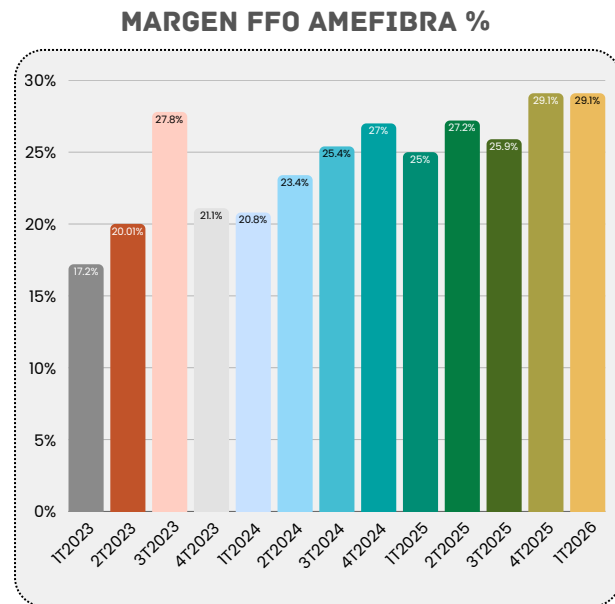
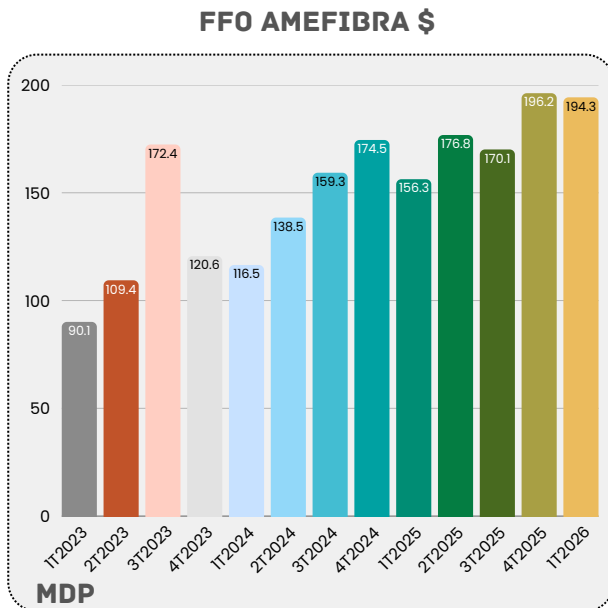
Este avance responde directamente a uno de los retos identificados en el análisis de 2023: la importancia de fortalecer la calificación crediticia como palanca clave para reducir el costo de capital y destrabar valor en el mercado.

1 EVENTOS RELEVANTES

El conjunto de medidas se ha traducido en resultados tangibles en indicadores clave:



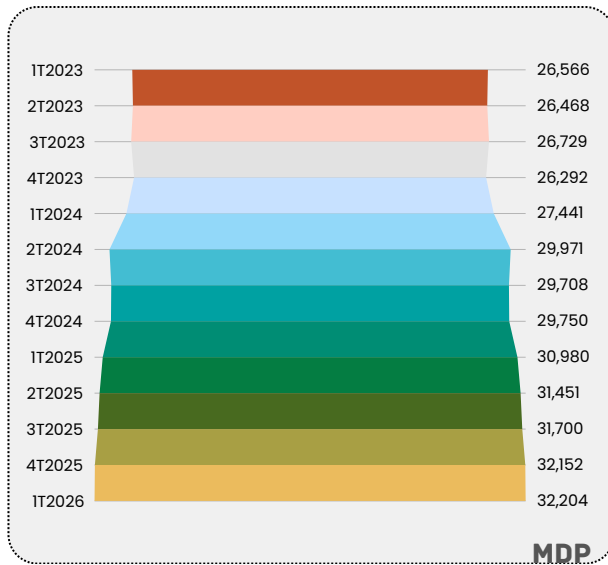
Crecimiento consistente del EBITDA de la Fibra con márgenes constantes.



El margen FFO presenta una tendencia creciente, impulsada por la maduración del portafolio y una mejor absorción de costos financieros, alineándose con la expectativa de crecimiento en flujo por CBFi, lo que se ve reflejado en el margen de dicho indicador

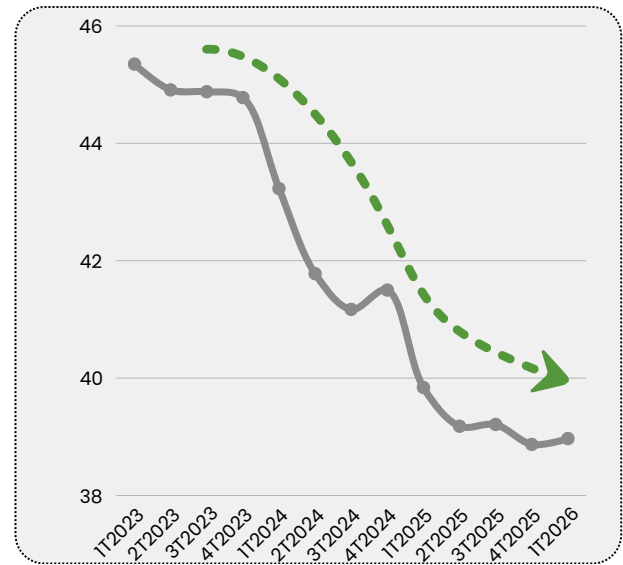
1 EVENTOS RELEVANTES

VALOR DE LOS ACTIVOS MDP \$



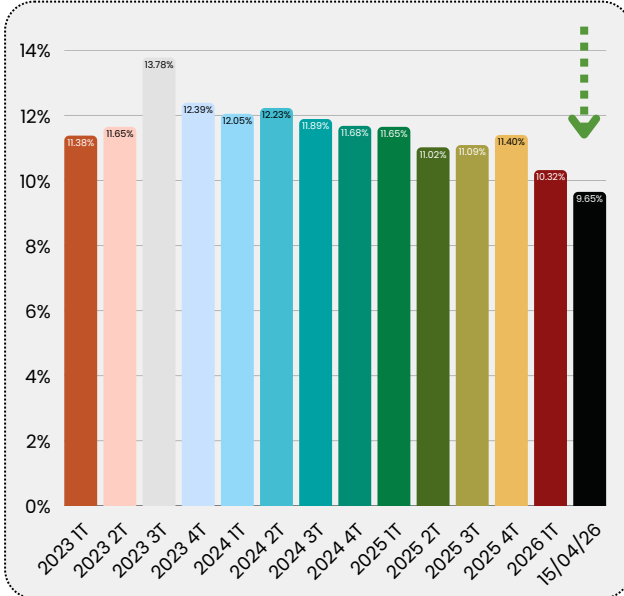
El valor del portafolio presenta un crecimiento consistente, reflejo de inversiones estratégicas, crecimiento en el NOI y , estabilización de propiedades, fortaleciendo la base patrimonial de la Fibra.

LOAN TO VALUE %



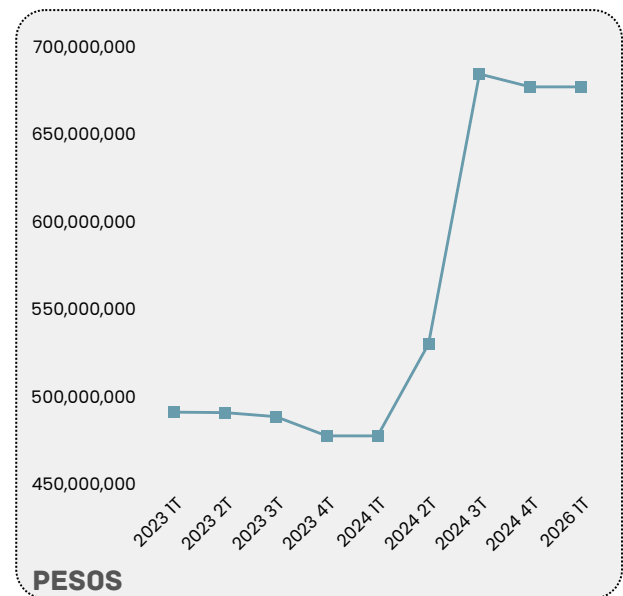
El LTV muestra una tendencia decreciente, evidenciando una mejora en la estructura de capital y mayor solidez financiera, lo que posiciona a la Fibra con mayor flexibilidad para crecimiento futuro.

CAP RATE IMPLÍCITO %



El CAP rate implícito muestra una tendencia a la baja, reflejando una mejora en la valuación del portafolio, así como una mayor percepción de calidad y estabilidad en los flujos de la Fibra. Al considerar el precio del CBFI al 15 de abril de 2026, el CAP rate implícito se comprime a 9.65%.

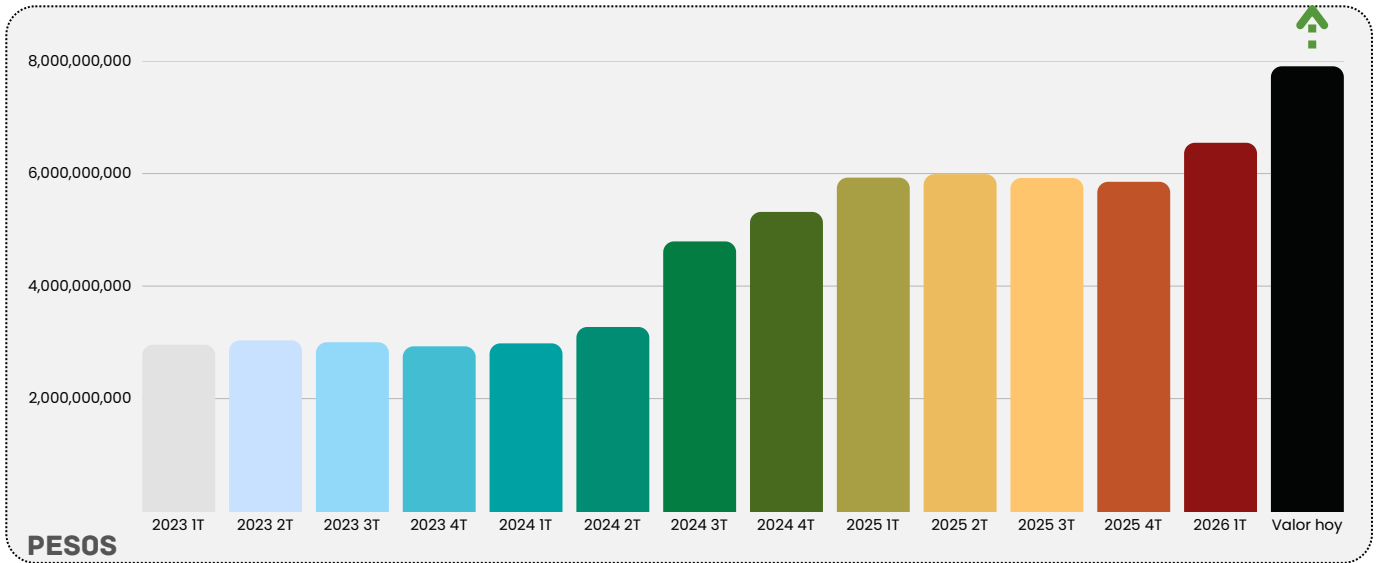
CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN



El incremento en certificados en circulación responde principalmente a aportaciones de activos al portafolio, como parte de la estrategia de crecimiento, fortaleciendo la escala de la Fibra y su capacidad de generación de valor.

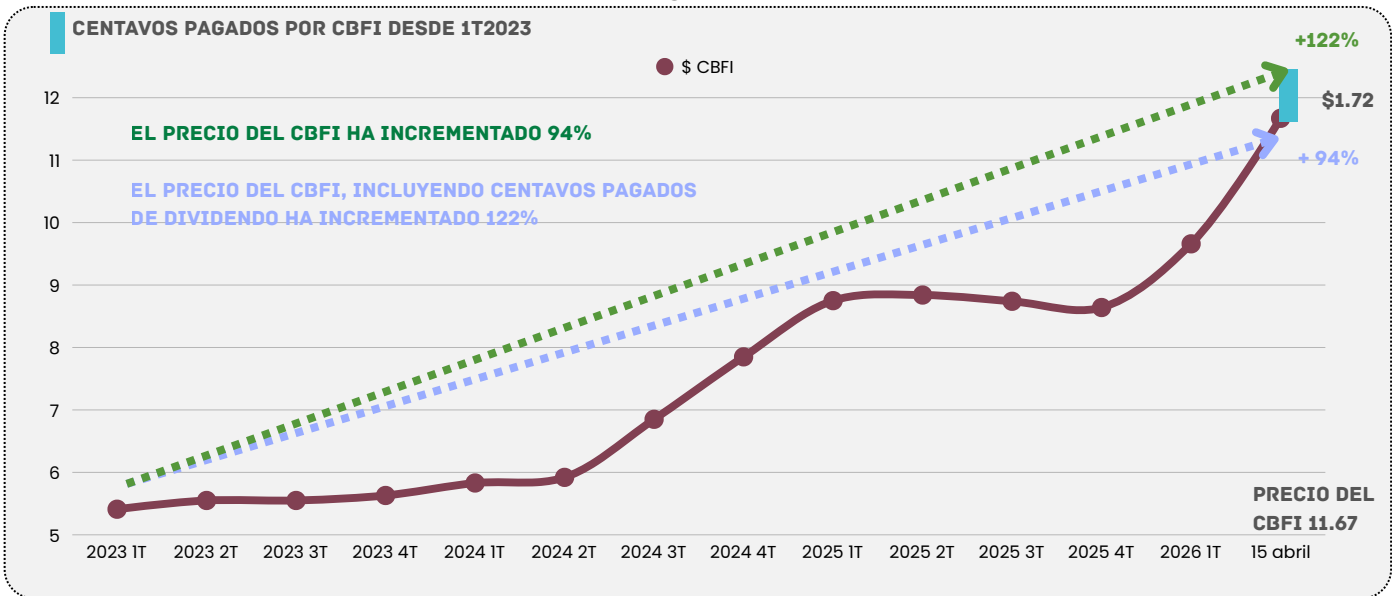
1 EVENTOS RELEVANTES

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO PROMEDIO MDP \$



La capitalización de mercado ha mostrado una tendencia creciente; no obstante, continúa por debajo del valor intrínseco estimado, lo que refuerza la oportunidad de captura de valor hacia adelante mediante mayor escala y bursatilidad. Se está considerando un valor de CBFi por \$11.67 al 15 de abril de 2026.

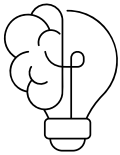
PRECIO PROMEDIO DEL CBFi \$ VS PRECIO PROMEDIO DEL CBFi + CENTAVOS DISTRIBUIDOS POR CBFi



La gráfica compara el precio del CBFi con un precio ajustado que incluye las distribuciones realizadas, reflejando el retorno total para el inversionista.

Se observa que, al incorporar los dividendos, el desempeño del CBFi muestra mayor estabilidad y una tendencia más sólida, reforzando el atractivo del instrumento como generador de flujo recurrente.

1 EVENTOS RELEVANTES



La evolución observada entre 2023 y la fecha confirma la correcta ejecución de la estrategia definida. FibraShop ha transitado de un escenario caracterizado por un descuento estructural en su valuación, hacia una etapa de reconocimiento progresivo de valor por parte del mercado, impulsado por:

- Aumentamos los ingresos, EBITDA y FFO
- Disciplina en la asignación de capital
- Mejora en la estructura financiera
- Crecimiento del portafolio
- Fortalecimiento operativo
- Mayor visibilidad en la generación de retornos
- Un modelo de negocio innovador que responde a la evolución de mercado “Centros de Vida”

El incremento en el precio del CBF1 no responde a factores coyunturales, sino a una transformación estructural del negocio, que sienta bases sólidas para continuar cerrando la brecha entre valor de mercado y valor intrínseco.

En nuestra opinión el precio del certificado continúa por debajo del valor intrínseco estimado.

1 EVENTOS RELEVANTES

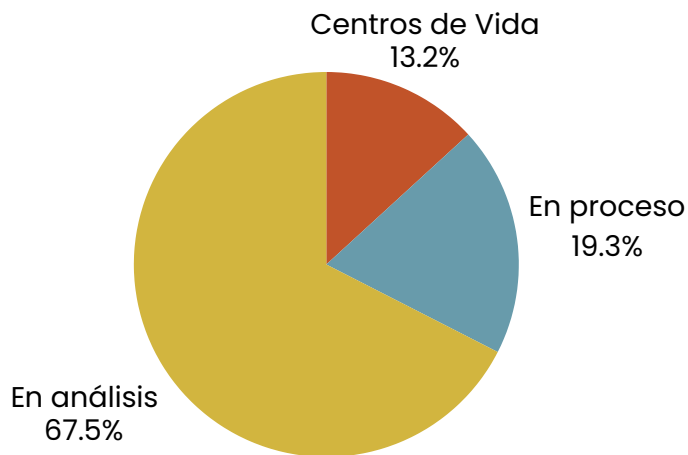
CENTROS DE VIDA

A partir de este reporte se presentará una nueva sección sobre el progreso de conversión a Centros de Vida. Nuestros Centros de Vida son espacios únicos e innovadores diseñados para ser una extensión de la ciudad, donde nuestros visitantes pueden participar en actividades culturales, deportivas, artísticas, entre otras. A través de esta estrategia, buscamos:

- Incrementar la rentabilidad de la empresa
- Impulsar el crecimiento del negocio
- Fortalecer la estrategia ESG
- Promover espacios recreativos para las comunidades
- Atraer más visitantes



CONCEPTO	Propiedad	ABR (m2)
Centros de Vida	La Perla	115,568
	Puerto Paraíso / Vía Paraíso	53,206
En proceso de transformación	Cibeles	79,907
	Galerías Mall Sonora	60,489
	La Luciérnaga	28,713
	TOTAL	337,883



1 EVENTOS RELEVANTES

En procesos de transformacion a Centro de Vida:

PUERTO PARAÍSO



1 EVENTOS RELEVANTES

PLAZA CIBELES



PLAZA LA LUCIÉRNAGA



GALERÍAS MALL SONORA



1 EVENTOS RELEVANTES

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 23 de abril, acordó decretar un dividendo por un monto total de \$125 millones de pesos, equivalente a \$0.1962 por CBF, el cual será pagadero a más tardar el 14 de mayo de 2026.

	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	Variación 1T 26 VS 1T 25
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	-
Dividendo	125 mdp	115mdp	110mdp	105mdp	100 mdp	25%
Total de resultado fiscal		3.5mdp	-	-	-	-
Reembolso de capital	125 mdp	111.5 mdp	110mdp	105 mdp	100 mdp	25%
Pesos por CBF	0.1962	0.1805	0.1727	0.1648	0.1570	24.97%
Precio promedio del trimestre	\$9.66	\$8.64	\$8.74	\$8.84	\$8.75	10.4%
Rendimiento Anualizado	8.12%	8.36%	7.90%	7.46%	7.18%	13.09%

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

GÚÍA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	2026		Cumple
	Bajo	Alto	
Distribución por CBF	0.65	0.80	En rango
Distribución 1T 2026 anualizada	0.7848		

2

PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025	%Δ 1T2026 vs 4T2025	%Δ 1T2026 vs 1T2025
Ingresos totales	670.53	674.25	656.32	650.25	625.04	-0.55%	7.28%
Gastos totales	188.48	188.84	183.09	180.35	176.45	-0.19%	6.82%
Depreciación y amortización	4.78	4.42	4.48	4.85	4.44	8.28%	7.84%
Utilidad de Operación	482.05	485.40	473.23	469.9	448.59	-0.69%	7.46%
NOI	505.13	509.63	496.24	493.18	470.64	-0.88%	7.33%
EBITDA	486.84	489.82	477.71	474.75	453.03	-0.61%	7.46%
Margen de operación	71.89%	71.99%	72.10%	72.26%	71.77%	-0.14%	0.17%
Margen NOI	75.33%	75.58%	75.61%	75.84%	75.30%	-0.33%	0.05%
Margen EBITDA	72.60%	72.65%	72.79%	73.01%	72.48%	-0.06%	0.17%
Utilidad neta ajustada	187.82	190.53	164.40	170.69	150.46	-1.43%	24.83%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2948	0.2991	0.2580	0.2679	0.2362	-1.43%	24.83%
CBFi con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	32,204	32,152	31,700	31,451	30,980	0.16%	3.95%
Pasivos con costo	12,550	12,497	12,431	12,323	12,343	0.42%	1.67%
Capital	19,187	19,170	18,832	18,478	17,840	0.09%	7.55%
LTV	38.97%	38.87%	39.22%	39.18%	39.84%	0.25%	-2.19%
P/U ratio*	9.18	8.66	9.02	9.29	9.77	5.96%	-6.08%
EV/EBITDA**	9.58	9.37	9.43	9.46	9.56	2.23%	0.21%
CAP Rate Implícito***	10.32%	11.40%	11.09%	11.02%	10.65%	-9.42%	-3.06%
Capitalización del mercado	6,547	5,856	5,921	5,992	5,928	11.81%	10.44%
AMEFIBRA FFO	194.28	196.20	170.14	176.84	156.29	-0.98%	24.30%

*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs s del periodo.

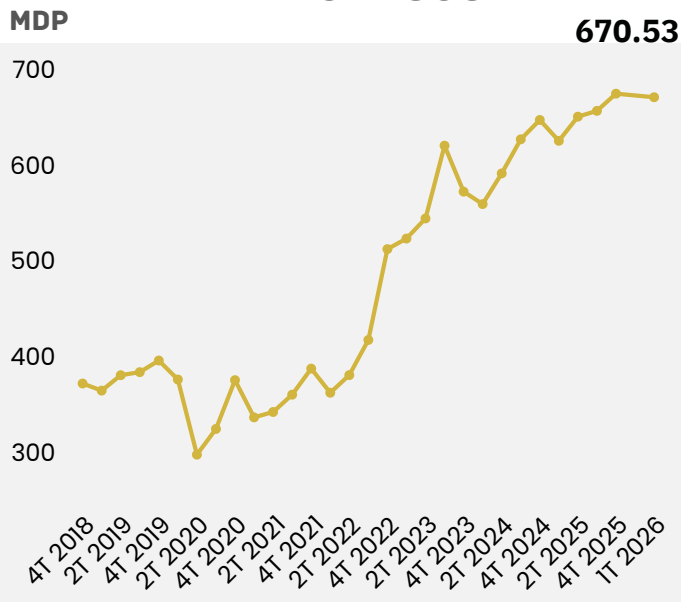
**EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

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

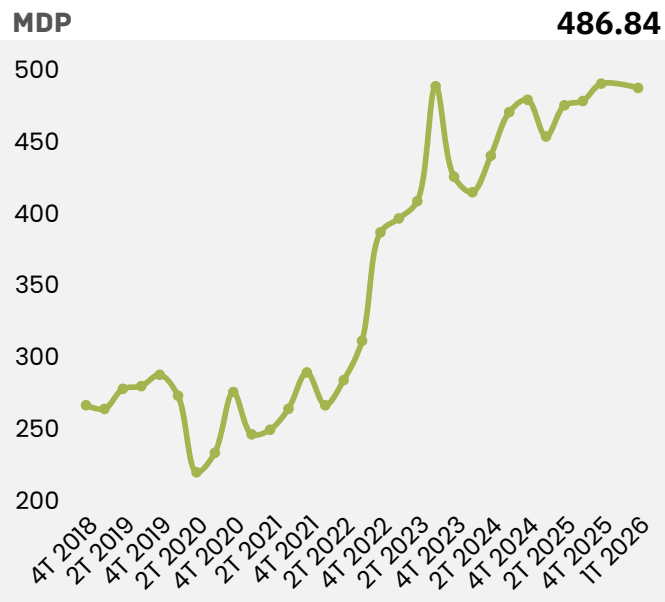


2 PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

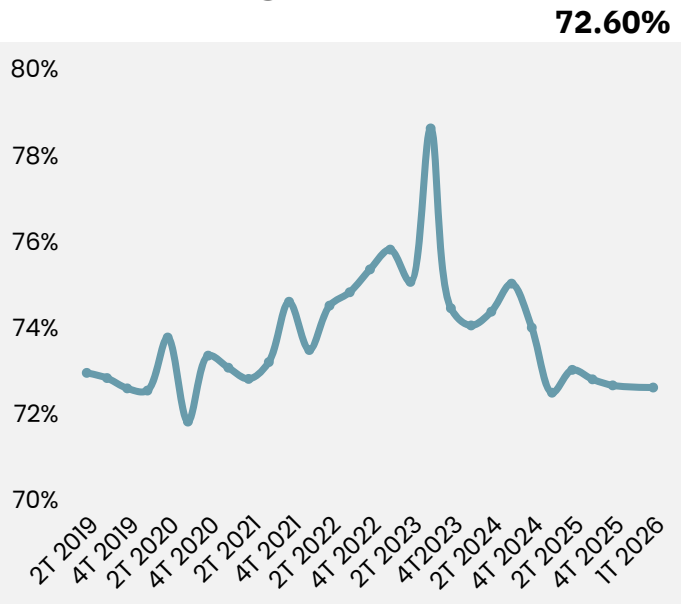
INGRESOS



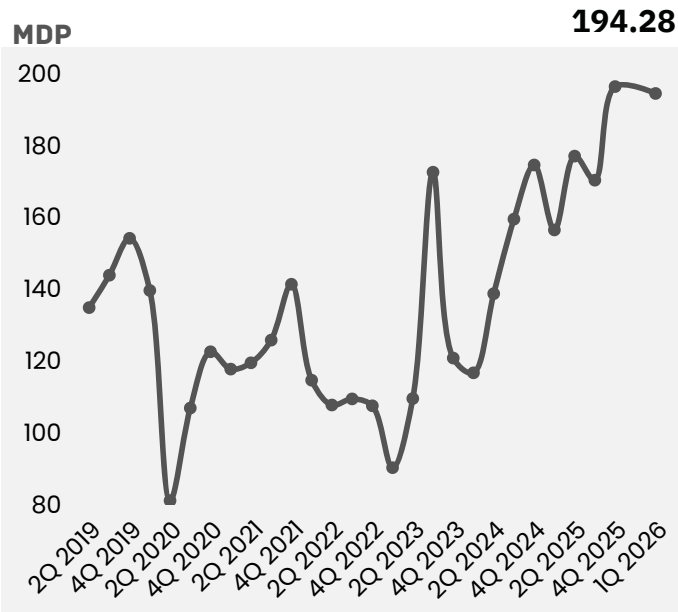
EBITDA

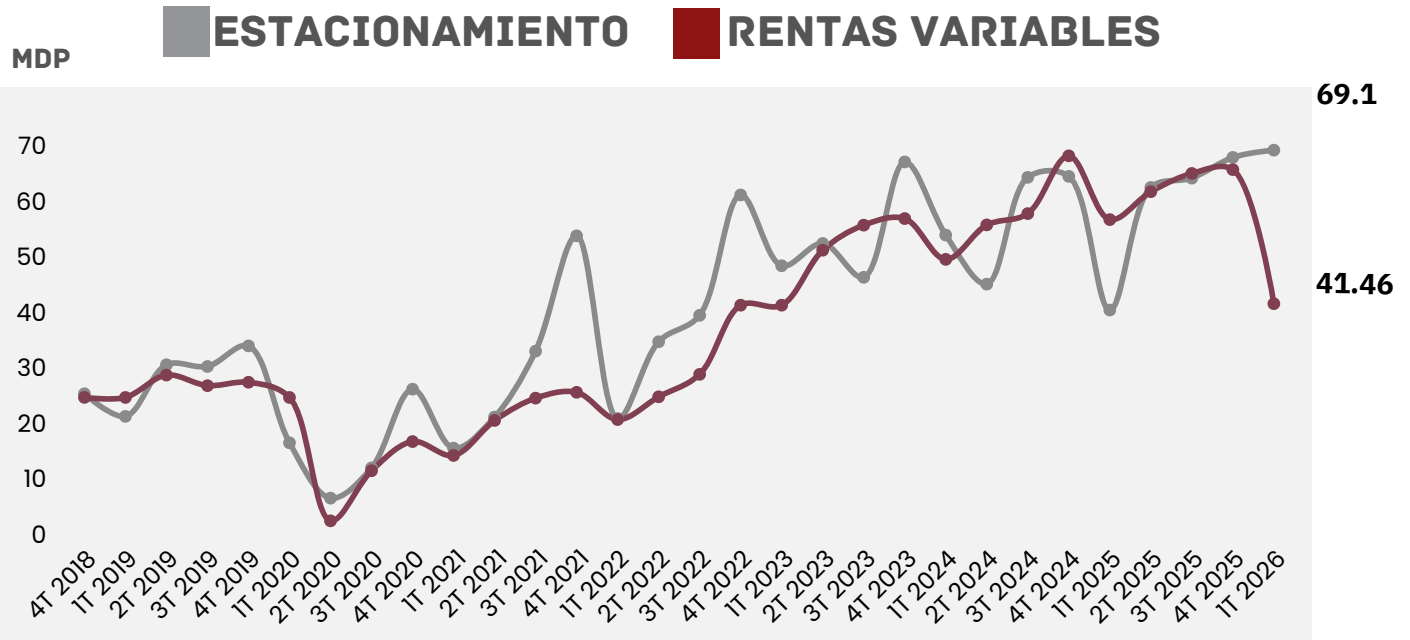


MARGEN EBITDA

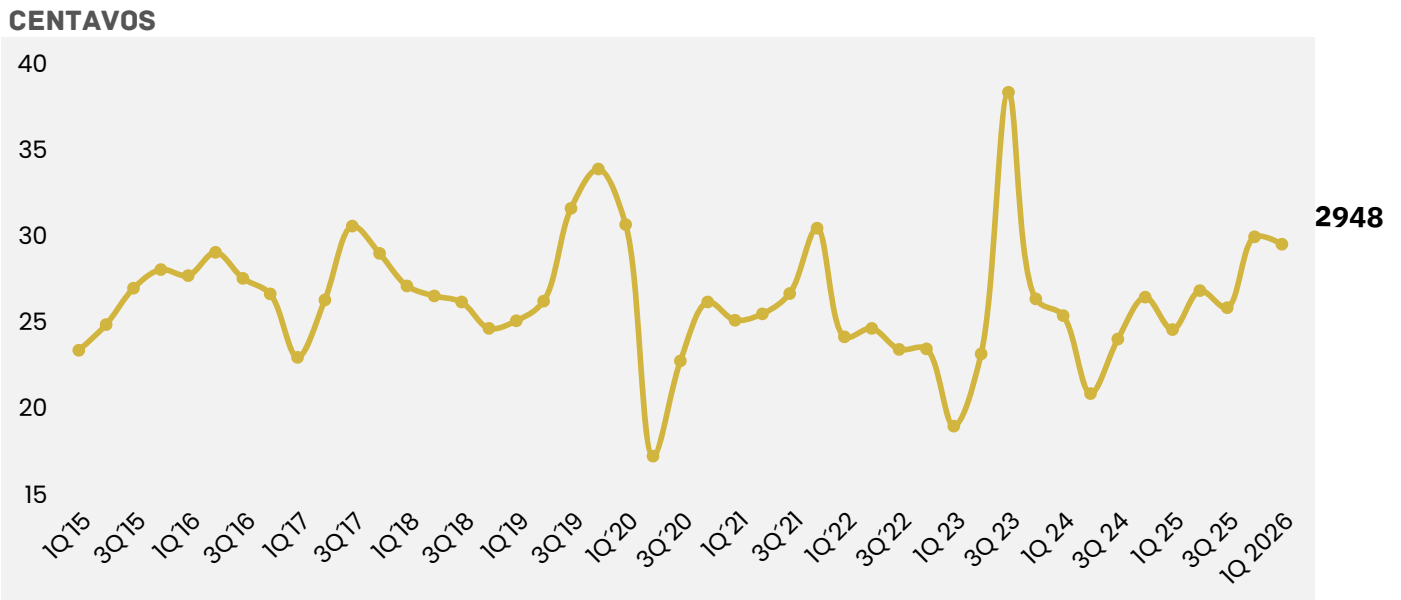


FFO AMEFIBRA



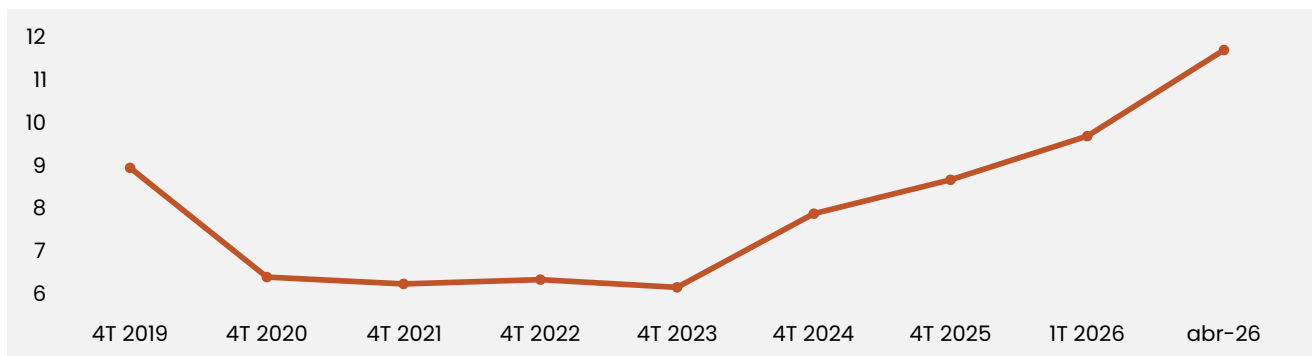


UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



PESOS

PRECIO POR CERTIFICADO



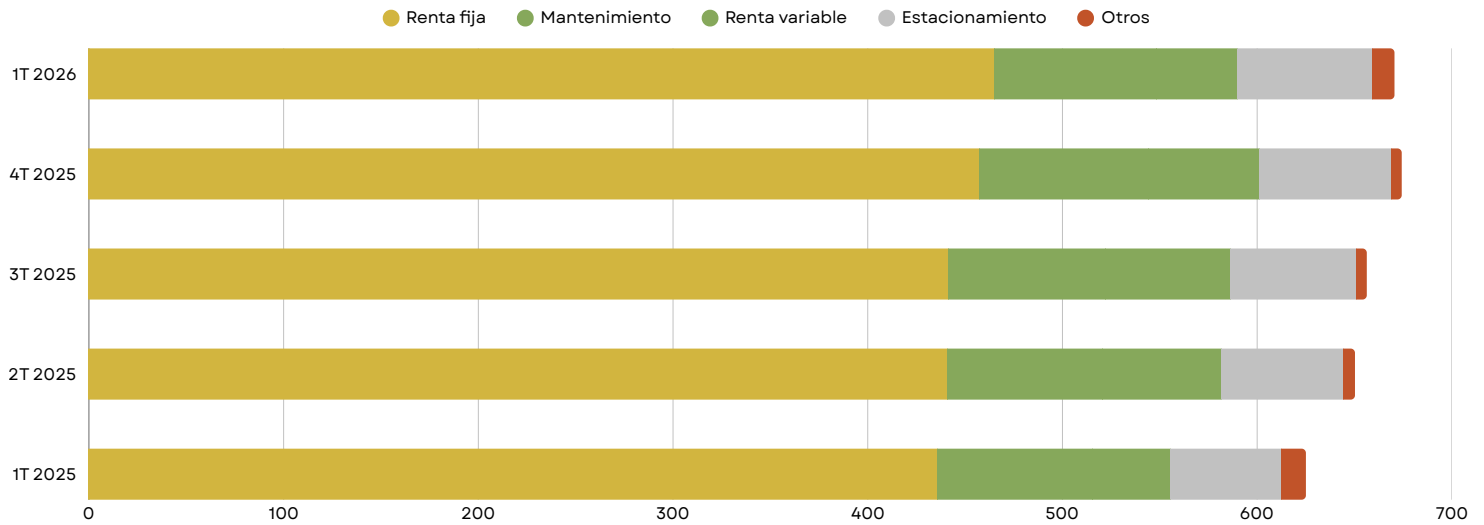
CONCILIACIÓN FFO	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025
Total de ingresos	670.53	674.25	656.32	650.25	625.04
Total gastos	188.48	188.84	183.09	180.35	176.45
Utilidad de operación	482.05	485.40	473.23	469.90	448.59
Resultado integral de financiamiento	(273.93)	(278.50)	(291.03)	(279.87)	(283.22)
Participación en los resultados de asociadas					
Valuación de deuda en UDIs	(26.62)	(9.50)	(7.91)	(27.86)	(29.11)
Revaluación de las propiedades de inversión		619.68	292.60	590.00	
Pérdida en venta de inmueble					
Reserva de incobrables		(80.00)			
Provisión de impuesto a la utilidad					
UTILIDAD DEL PERÍODO	181.51	737.08	466.89	752.18	136.27
(-) Participación no controlada	20.31	16.37	17.79	19.35	14.91
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	161.20	720.71	449.10	732.83	121.35
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión		(619.68)	(292.60)	(590.00)	
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de discontinuar operaciones					
Depreciación de equipos	4.78	4.42	4.48	4.85	4.44
Comisiones de comercialización	0.30	0.33	0.34	0.40	0.48
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	26.62	89.50	7.91	27.86	29.11
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38	0.92	0.91	0.91	0.91
FFO AMEFIBRA	194.28	196.20	170.14	176.84	156.29

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

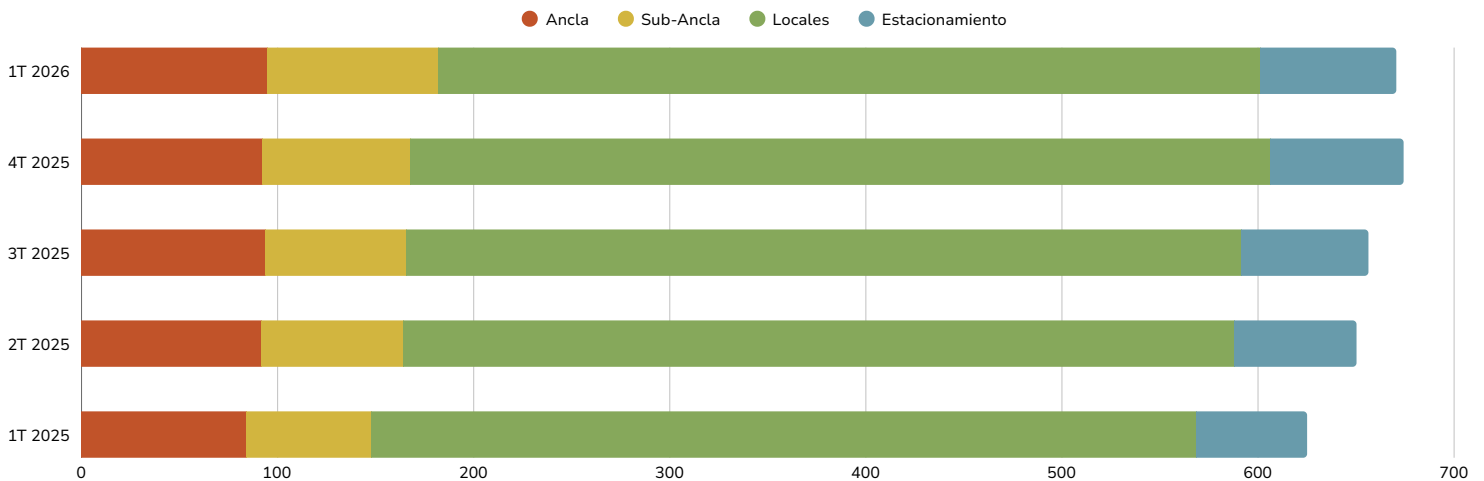
3

COMPOSICIÓN DE INGRESOS

	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
1T 2026	465.05	83.38	41.46	69.10	11.53	670.53
4T 2025	457.55	86.68	57.18	67.80	5.04	674.25
3T 2025	441.46	80.82	64.01	64.91	5.12	656.32
2T 2025	440.84	79.67	61.33	62.40	6.00	650.25
1T 2025	436.06	79.35	40.32	56.60	12.71	625.04



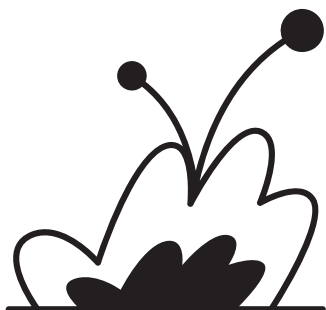
	Ancla	Sub-ancla	Locales	Estacionamiento	Total
1T 2026	90.94	73.24	437.25	69.10	670.53
4T 2025	92.49	75.17	438.79	67.80	674.25
3T 2025	93.6	72.12	425.69	64.91	656.32
2T 2025	91.90	72.08	423.86	62.40	650.25
1T 2025	84.00	63.75	420.69	56.60	625.04



3 COMPOSICIÓN DE INGRESOS

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos	Ingresos en pesos promedio por m2
Centros de Vida	270.20	41.84	12,725	415
Fashion Mall	195.62	27.21	8,350	324
Power Center	183.88	30.00	8,608	198
Community Center	20.83	4.03	948	268
Totales	670.53	103.38	30,631	297



A continuación se presenta el ejercicio de la implementación de las IFRS 18:

	Clasificación actual		IFRS 18
Ingresos por rentas	575.61	Ingresos por rentas	575.61
Otros ingresos operativos	94.92	Otros ingresos operativos	94.92
Total de ingresos	670.53	Revaluación de propiedades de inversión	
Gastos operativos	160.65	Total de ingresos	670.53
Seguros	4.74	GASTOS DE OPERACIÓN	160.65
Honorarios del asesor	21.02	Reserva de cuentas incobrables	
Honorarios profesionales	2.07	Seguros	4.74
Total de gastos de operación	188.48	Honorarios del asesor	21.02
Utilidad de operación	482.05	Honorarios profesionales	2.07
Costo de financiamiento		Total de gastos de operación	188.48
Ingreso por intereses	10.45	Utilidad operativa	482.05
Gasto por intereses	284.38	Ingresos por intereses derivados de efectivo	10.45
Costo de financiamiento neto	(273.93)	Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta	492.51
Revaluación de propiedades de inversión		Gastos por intereses sobre préstamos	284.38
Valuación de deuda en UDIs	(26.62)	Valuación de deuda en UDIs	(26.62)
Reserva de incobrables		Costo por interés de la obligación por beneficios definidos	
Utilidad antes de impuestos	181.51	Utilidad antes de impuestos a la renta	181.51
Impuestos a la utilidad		Gasto impuestos sobre la renta	
Utilidad neta consolidada	181.51	Utilidad del periodo	181.51
Resultado neto consolidado atribuible a		Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	161.20	Participación controlada	161.20
Participación no controlada	20.31	Participación no controlada	20.31
Utilidad neta consolidada	181.51	Utilidad neta consolidada	181.51

Cifras en millones de pesos

4 IMPLEMENTACIÓN DE LAS IFRS 18

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

NOI

Ingresos por rentas	575.61
Otros ingresos operativos	94.92
Gastos operativos	(160.65)
Seguros	(4.74)
INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)	505.13

EBITDA

Ingresos por rentas	575.61
Otros ingresos operativos	94.92
Gastos operativos	(160.65)
Seguros	(4.74)
Honorarios del asesor	(21.02)
Honorarios profesionales	(2.07)
(+)Depreciación	4.78
EBITDA	486.84

FFO AMEFIBRA

Parte de la utilidad (pérdida integral de la controladora IFRS del periodo)	161.20
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las prop. de inversión	0.00
Depreciación de equipos	4.78
Comisiones de "brokerage"	0.30
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros	26.62
Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38
FFO AMEFIBRA	194.28

5

CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS

El margen operativo de las plazas incluye los ingresos generados por cada propiedad y los gastos directamente relacionados al mantenimiento de los mismos; el resultado neto se determina agregando los gastos del arrendador:

	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025
Total de ingresos	670.53	674.25	656.32	650.25	625.04
Gastos de operación de las plazas	103.14	105.90	108.53	104.85	100.66
Utilidad Operativa de las plazas	567.39	568.35	547.80	545.40	524.38
Margen operativo de las plazas	84.62%	84.29%	83.46%	83.88%	83.89%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	20.49	22.25	20.37	19.89	19.14
Utilidad operativa neta de las plazas	546.90	546.10	527.42	525.51	505.24
Margen operativo de las plazas	81.56%	80.99%	80.36%	80.82%	80.83%








Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	1,997	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	3,597	29%		
Sindicado 2025 Tramo A (revolvente)	80	pesos	TIIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,962	pesos	TIIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Tapachula, Las Misiones y Texcoco
NAFIN (revolvente)	368	pesos	TIIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
BanBajío	117	pesos	TIIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	703	pesos	TIIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)	1,894	pesos	TIIIE + 2.20%	La Perla
SCOTIABANK (revolvente)	280	pesos	TIIIE + 2.25%	La Luciérnaga
MIFEL	99	pesos	TIIIE + 2.4%	Jurica
BanCoppel (revolvente)	450	pesos	TIIIE fondeo + 2.2%	Cedros y Juriquilla
Deuda bancaria	8,953	71%		
Total deuda	12,550	100%		

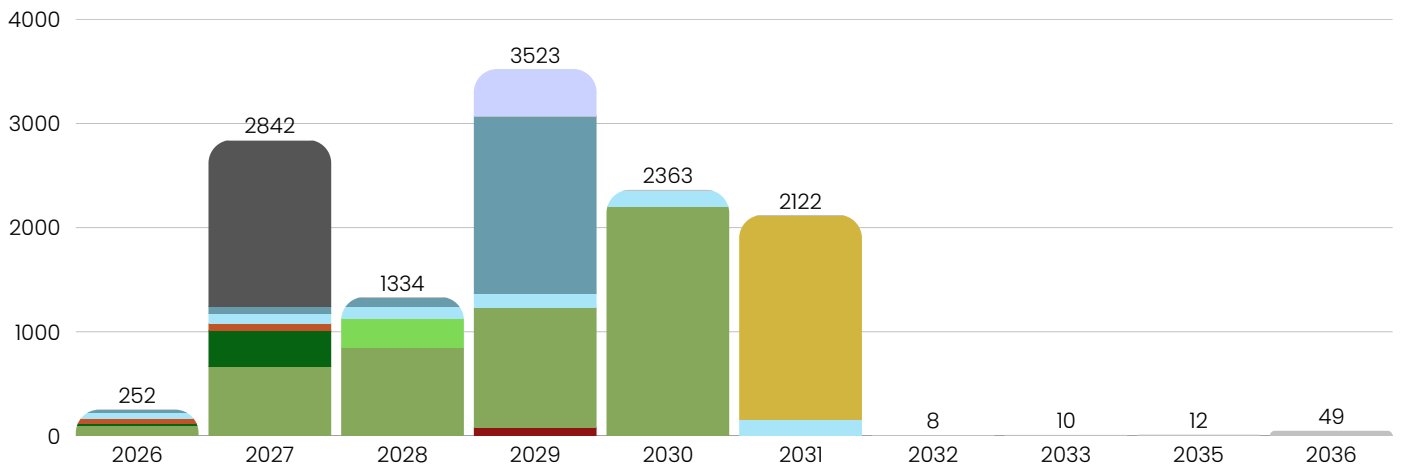
*Valor de la UDI a un precio de 8.785311 pesos al cierre de marzo 2026.



6

DEUDA AL 1T 2026

											
	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	NAFIN	BanCoppel
Saldo al 1T2026	99	80	4,962	280	703	117	1,997	1,894	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	Julio 2028	Oct 2031	Junio 2027	Nov 2031	Nov 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Hipotecario



*Monto en pesos con la última actualización de la UDI al cierre del trimestre.



7 COVENANTS

En relación a las emisiones de deuda, FSHOP17-2 y FSHOP25U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 50%	38.97%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.80%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.57	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.97%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	277.51%	✓

El cálculo del covenant del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada.

El cálculo del covenant activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de las líneas de crédito.

8 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)[1], FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 38.97%. El límite es de 50%.

IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

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

AL0	Activos Líquidos	474.42
IVAt	IVA por recuperar	-
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,933.43
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	1,520.00
It	Amortización Estimadas Intereses	1,161.64
Pt	Amortización Programadas Capital*	368.82
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	2.57

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

INDICADORES DEL MERCADO	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025
Precio de cierre final del periodo	10.82	9.19	8.59	8.86	8.70
Precio promedio del trimestre	9.66	8.64	8.74	8.84	8.75
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809
Market Cap. Promedio (MDP)	6,547	5,856	5,922	5,992	5,929
Volumen promedio diario de certificados	64,932	57,646	35,106	55,034	100,498
Monto operado promedio diario (MDP)	0.63	0.50	0.31	0.49	0.88
NOI (MDP)	505.13	509.63	496.24	493.18	470.64
NOI por certificado (pesos)	0.75	0.75	0.73	0.73	0.69
Utilidad por certificado	0.2948	0.2991	0.258	0.2679	0.2362
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	12.20%	13.84%	11.81%	12.12%	10.80%
Dividend Yield a precio de IPO	6.74%	6.84%	5.9%	6.12%	5.40%
Propiedades de Inversión (MDP)	30,631	30,618	29,577	29,238	28,648
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	15 abril 2026	1T 2026	1T 2025
Precio promedio del periodo	11.67	9.66	8.75
CBFI's del periodo	677,498,809	677,498,809	677,498,809
	MDP		
Capitalización del mercado	7,906.41	6,547.22	5,928.56
Deuda con costo	12,549.57	12,549.57	12,343.11
Efectivo y equivalentes	474.42	474.42	595.78
Valor de la empresa	20,930.40	19,571.21	17,675.89
NOI del Trimestre Anualizado	2,020.53	2,020.53	1,882.56
CAP Rate Implícito	9.65%	10.32%	10.65%
Δ% 1T 2026 VS 1T 2025	-100 pb		-33 pb

10 CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

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



1. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO ACTUAL

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo					
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)					
Reembolso de capital	125,000,000	a más tardar el 14 de mayo de 2026	125,000,000	637,115,444	0.1962
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	125,000,000	a más tardar el 14 de mayo de 2026	125,000,000	637,115,444	0.1962

2. RESULTADO FISCAL NO DISTRIBUIDO EN EJERCICIOS ANTERIORES

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por el Resultado Fiscal mayor al monto distribuido*	N/A	N/A	N/A	N/A
Resultado Fiscal No Distribuido de ejercicios anteriores, que se distribuye en este**	N/A	N/A	N/A	N/A

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

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

3. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES ANTES DE HABER TRANSCURRIDO EL PLAZO DE 4 AÑOS

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

*El ISR por la ganancia en la venta del (los) inmuebles, deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicha ganancia, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicha ganancia.

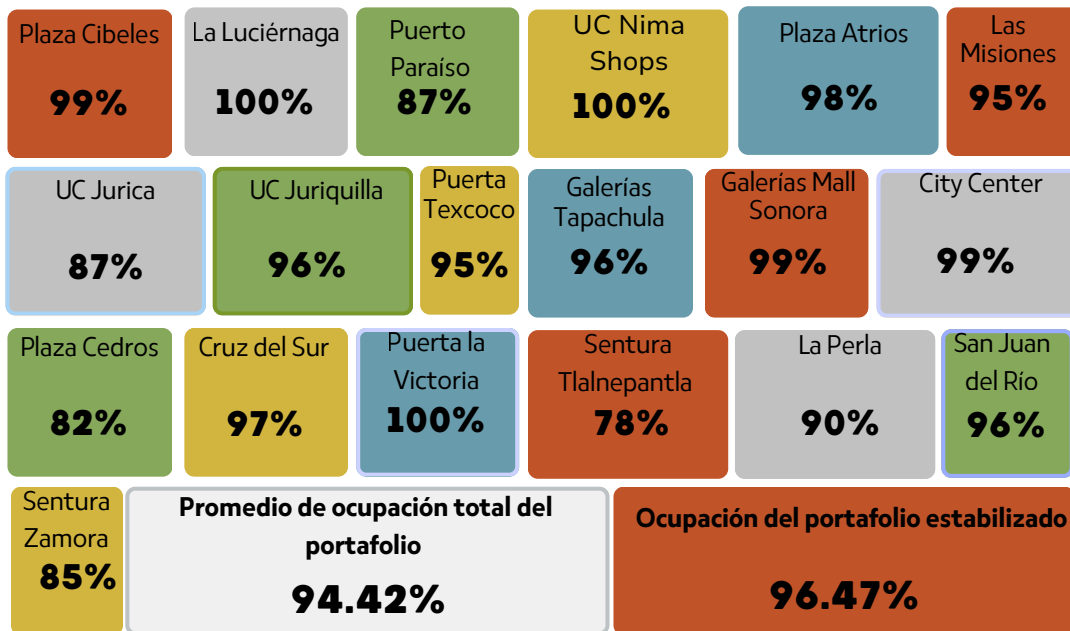
**No existe obligación de distribuir la ganancia.

12 PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mdp)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	79,907		79,907	1,291	3,475	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	19,713	9,000	28,713	297	565	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	48,304	4,902	53,206	1,502	2,700	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,816	2,700	14,516	295	330	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	370	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	63,066		63,066	939	1,785	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,940		3,940	116	248	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,240		51,240	384	1,500	Cuatla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	33,021		33,021	532	1,077	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,489		60,489	649	2,615	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,781	18,607	56,388	843	2,070	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,343		30,343	431	770	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,238		20,238	387	250	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,335	32,432	44,767	542	615	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,420		59,420	2,857	3,100	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	30,929		30,929	1,032	1,208	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	88,594	26,974	115,568	5,243	6,550	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,213	11,306	28,519	500	591	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,329	8,951	29,280	520**	812	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio		698,322	114,872	813,194	18,679	30,631	

13 OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 94.42%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 96.47%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



FibraShop tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

Los principales ingresos por giro de negocio son:

- Entretenimiento
- Moda y calzado
- Tienda departamental

Representando un 50%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 32% como proporción de los ingresos. Lo anterior, se traduce en que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

ÀREA RENTABLE POR GIRO DE NEGOCIO

Giro	%
Tienda Departamental	16.1%
Moda y calzado	17.7%
Entretenimiento	16.2%
Supermercado	14.1%
Alimentos	10.8%
Hogar y Decoración	8.3%
Deportes	6.5%
Servicios	2.4%
Servicios Financieros	2.4%
Salud y Belleza	2.0%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.9%
Total	100.0%

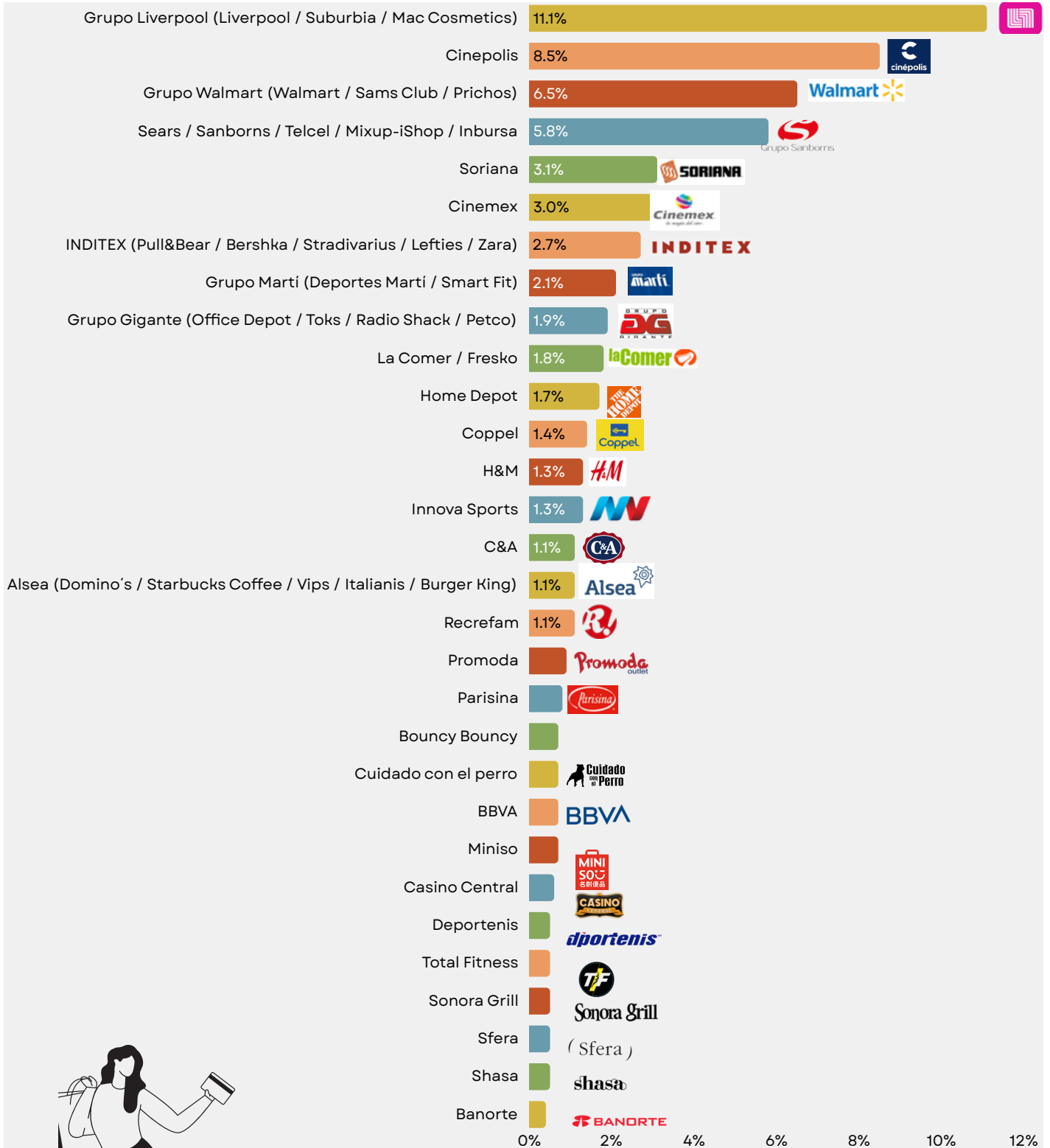
INGRESO POR GIRO DE NEGOCIO

Giro	%
Moda y Calzado	32.0%
Alimentos	15.6%
Entretenimiento	9.1%
Tienda departamental	8.8%
Hogar y decoración	9.4%
Deportes	6.3%
Supermercado	4.9%
Servicios Financieros	3.3%
Servicios	2.8%
Salud y belleza	3.4%
Otros	2.6%
Autos y Motocicletas	1.1%
Papelería	0.5%
Total	100.0%



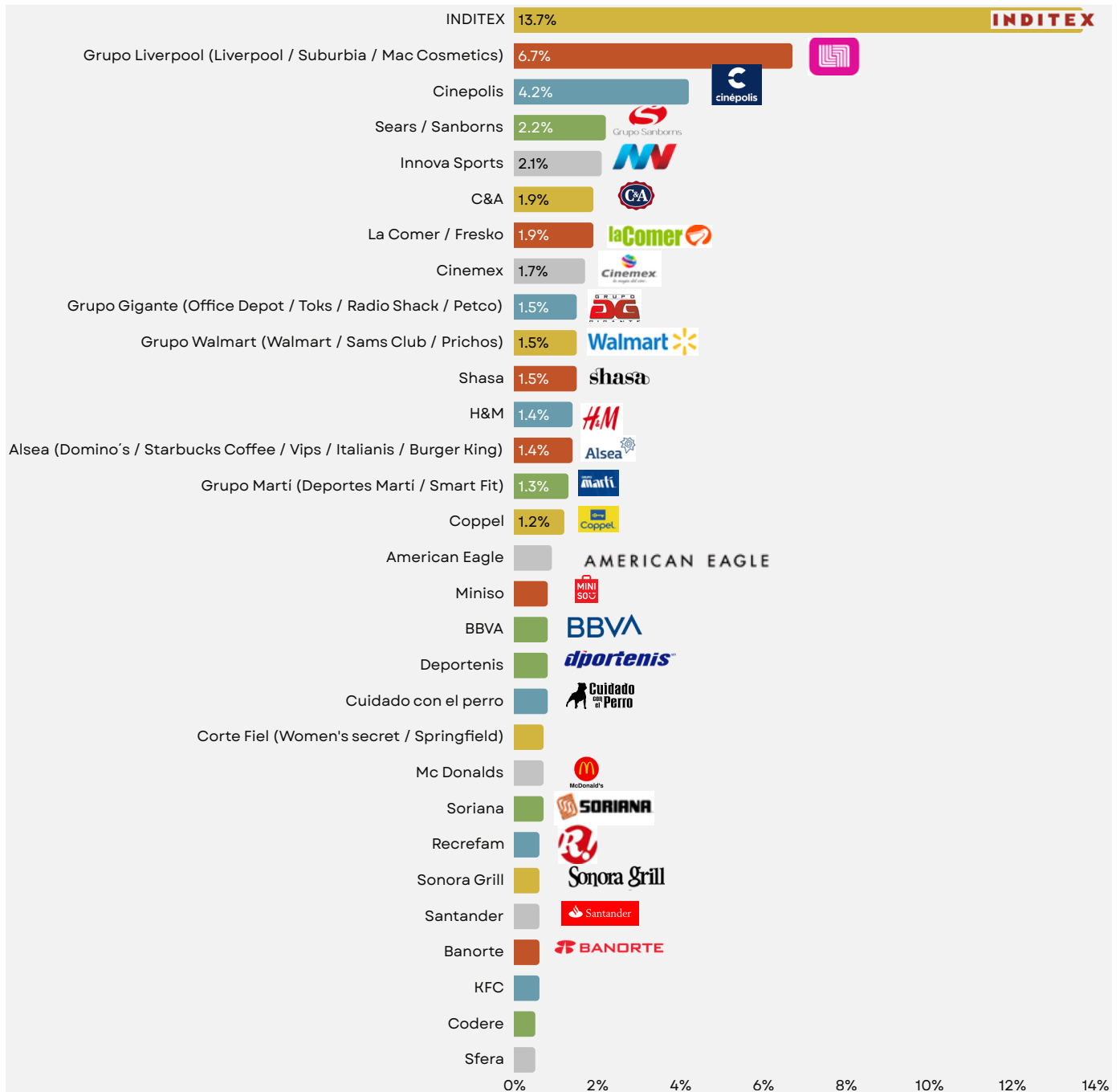
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 63% del área bruta rentable y 54% de los ingresos totales al 31 de marzo de 2026, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

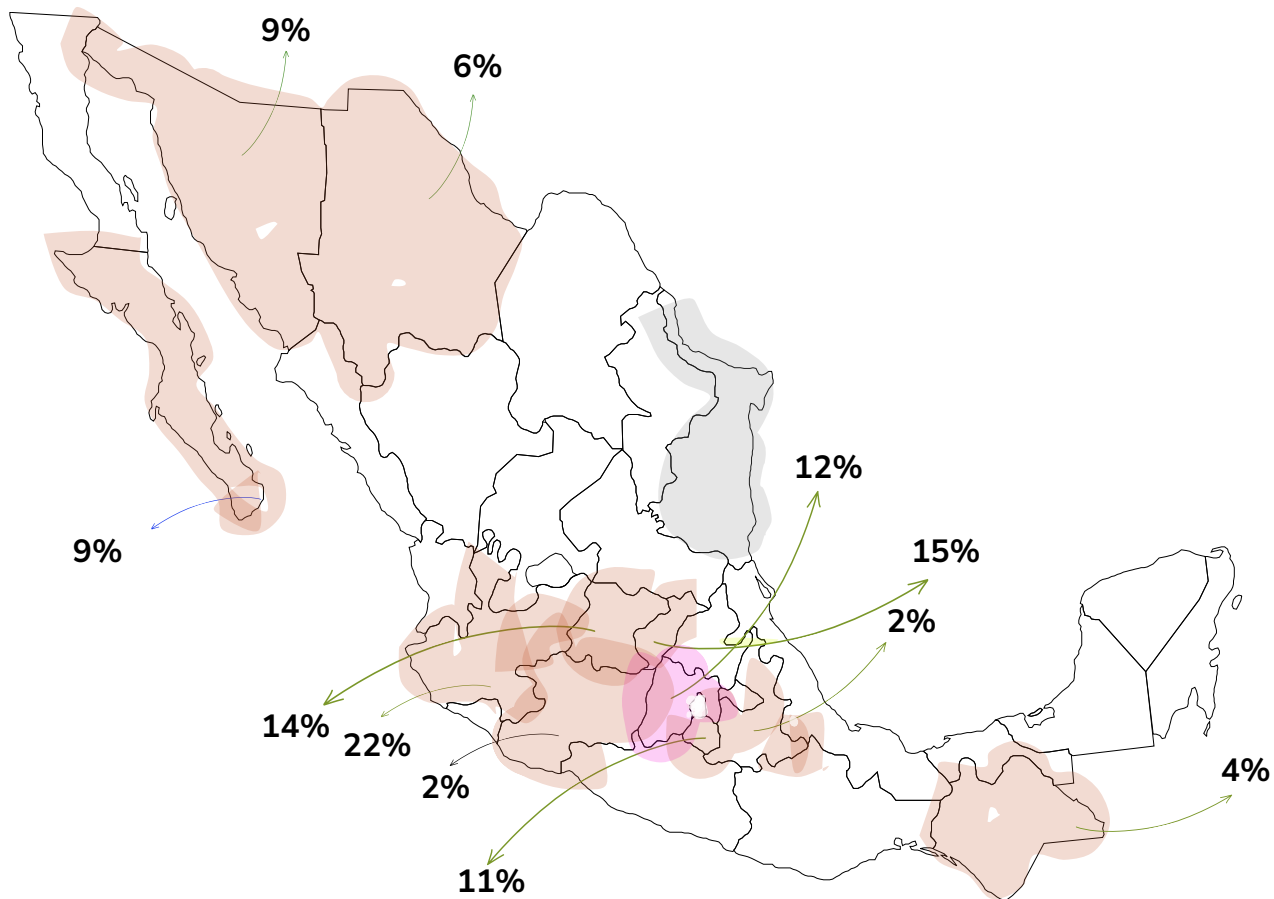


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 13.7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



Estado	% de los ingresos
Guanajuato	13%
Baja California Sur	9%
Querétaro	15%
Jalisco	22%
Sonora	9%
Puebla	2%
Michoacán	2%
Chiapas	4%
Chihuahua	7%
Estado de México	11%
Morelos	5%
Tamaulipas	Próximamente

VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 30% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

Al cierre del trimestre, FibraShop cuenta con un total de 2,141 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 4% a Sub-Anclas y el 94% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	2026	2027	2028	2029	2030	2031+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	15%	11%	7%	8%	13%	46%	229
La Luciérnaga	33%	18%	12%	5%	1%	31%	91
Puerto Paraíso	37%	17%	9%	32%	3%	2%	135
UC Jurica	30%	27%	21%	10%	12%	0%	34
UC Juriquilla	24%	50%	14%	1%	2%	9%	42
Puerta Texcoco	11%	38%	43%	3%	2%	3%	122
UC Nima Shops	18%	23%	18%	35%	1%	5%	28
Los Atrios	5%	54%	9%	8%	23%	1%	124
Galerías Mall Sonora	32%	11%	14%	6%	25%	12%	180
Galerías Tapachula	14%	9%	46%	7%	4%	20%	116
Las Misiones	14%	6%	11%	11%	50%	8%	177
City Center Bosque Esmeralda	9%	4%	17%	2%	13%	55%	79
Plaza Cedros	22%	61%	2%	1%	9%	5%	30
Cruz del Sur	8%	3%	4%	75%	1%	9%	116
Puerta La Victoria	14%	43%	13%	11%	4%	15%	155
Sentura Tlalnepantla	14%	14%	45%	2%	3%	22%	47
La Perla	24%	23%	9%	6%	2%	36%	266
Sentura Zamora	12%	54%	13%	3%	5%	13%	59
Vía Paraíso	9%	6%	6%	9%	1%	69%	26
San Juan del Río	21%	45%	31%	0%	3%	0%	85
Total General	15%	15%	21%	14%	10%	25%	2,141

15 INFORMACIÓN ADICIONAL

De acuerdo la Circular Única de Emisoras (CUE) en base al artículo 33 fracción II- Información Trimestral, se manda a la Bolsa Mexicana de Valores en los formatos electrónicos correspondientes información financiera y contable adicional conteniendo la actualización de la información anual, y se puede consultar en www.bmv.com.mx

16 EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

COBERTURA DE ANALISTAS

A la fecha FibraShop tiene conocimiento de que las siguientes instituciones y analistas han emitido opiniones y/o análisis sobre el comportamiento de la emisora. Esto no excluye que pudiera existir alguna otra institución y/o analista que emita opiniones sobre FibraShop.

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
BBVA	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
JP Morgan	Felipe Barragán	felipe.barragan@jpmorgan.com	-
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
SummaCap	Edson Murguía	edson.murguia@summacap.mx	-
Actinver	Helena Ruiz	hruiza@actinver.com.mx	-

CONTACTO CON INVERSIONISTAS



Salvador Cayón Ceballos
CEO

Gabriel Ramírez Fernández
CFO

gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán
Controller & IRO

igarcia@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández

ESG & Investor Relations

mhernandez@fibrashop.mx

Equipo de Relación con Inversionistas

investor@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Fecha: Martes, 28 de abril de 2026.

Hora: 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

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

Liga para unirse a la reunión:

<https://us06web.zoom.us/j/88188471362?pwd=NNXghQxdMTbJGPtwVmrDIx2JzWpljt.1>

Meeting ID: 881 8847 1362

Passcode: 541516

ACERCA DE FIBRASHOP

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

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

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

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
 ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL
 Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	1T 2026	1T 2025
Ingresos por rentas	575,608	532,987
Otros ingresos operativos	94,921	92,058
Total de ingresos	670,529	625,045
Gasto de operación:		
Gastos operativos	160,653	150,435
Seguros	4,743	3,970
Honorarios del asesor	21,016	20,123
Honorarios profesionales	2,065	1,922
Total de gastos de operación	188,477	176,450
Utilidad de Operación	482,052	448,595
Costo de financiamiento:		
Ingreso por intereses	10,454	9,771
Gasto por intereses	284,379	292,989
Costo de financiamiento, neto	(273,925)	(283,218)
Valuación de deuda en UDIs	(26,617)	(29,108)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	181,510	136,269
Impuestos a la utilidad		
Sobre base fiscal	-	-
Diferido	-	-
Total de impuestos a la utilidad		
Utilidad neta consolidada del período	181,510	136,269
Resultado neto consolidado		
atribuible a:		
Participación controlada	161,201	121,355
Participación no controlada	20,309	14,914
Utilidad neta consolidada del período	181,510	136,269

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	No Auditado	Auditado
	31/03/2026	31/12/2025
Activo		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	474,424	468,292
Cuentas por cobrar	338,593	370,665
Impuestos por recuperar	5,487	16,686
Pagos anticipados	71,078	26,641
Otras cuentas por cobrar	428,155	420,070
Total de activo circulante	1,317,737	1,302,354
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	30,744,691	30,744,663
Inversiones en proceso	113,960	74,109
Otros activos	18,051	18,313
Inversión en asociadas	9,910	9,910
Total de activo no circulante	30,886,612	30,846,995
Total del activo	32,204,349	32,149,349
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	63,263	67,774
Partes relacionadas	27,392	28,507
Pasivos acumulados	204,943	243,928
Anticipos de clientes	6,371	5,516
Crédito Bancario	368,816	305,871
Total del pasivo circulante	670,785	651,596
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	205,457	203,323
Pasivos laborales	24,935	23,357
Impuesto sobre la renta diferido	73,181	73,181
Créditos Bancarios	8,471,841	8,527,615
Deuda bursátil de largo plazo	3,571,183	3,543,588
Total del pasivo no circulante	12,346,597	12,371,064
Total del pasivo	13,017,382	13,022,660
Capital contable		
Contribuciones netas	5,381,761	5,496,761
Resultados acumulados	12,512,537	10,649,144
Utilidad neta del período	161,201	1,863,393
Capital Contable correspondiente a la Controladora	18,055,499	18,009,298
Participación no controlada	1,131,468	1,117,391
Total Capital Contable	19,186,967	19,126,689
Total del pasivo y capital contable	32,204,349	32,149,349

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los periodos comprendidos al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

		Resultados	Participación	
	Patrimonio	Acumulados	No controlada	Total
Saldos al 01 de enero de 2025	5,906,761	10,650,788	1,262,983	17,820,532
Distribuciones a tenedores	(410,000)			(410,000)
Utilidad del ejercicio		1,863,393	54,000	1,917,393
Otras partidas integrales		1,472	111	1,583
Pérdida actuarial		(3,116)		(3,116)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	5,496,761	12,512,537	1,317,094	19,326,392
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(199,703)	(199,703)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	5,496,761	12,512,537	1,117,391	19,126,689
Distribuciones a tenedores	(115,000)			(115,000)
Utilidad del ejercicio		161,201	20,309	181,510
Capital Contable correspondiente a la Controladora	(115,000)	12,673,738	20,309	66,510
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(6,232)	(6,232)
Saldos al 31 de marzo de 2026	5,381,761	12,673,738	1,131,468	19,186,967

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Marzo 2026	Marzo 2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	181,510	136,269
Ajustes por:		
Intereses a favor	(10,416)	(9,463)
Beneficios a los empleados	1,578	1,150
Depreciación y amortización	5,080	4,917
Amortización de costo financiero	8,149	7,988
Valuación deuda en UDIS	26,617	29,108
Intereses a cargo	273,690	284,346
	486,208	454,315
Cuentas por cobrar	32,072	53,299
Partes relacionadas	(1,115)	(1,192)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	3,114	77,489
Pagos anticipados	(44,733)	(38,177)
Proveedores	(4,511)	(15,400)
Pasivos acumulados	(45,123)	(54,520)
Anticipos de clientes	855	11,290
Depósitos en garantía de arrendatarios	2,134	(2,577)
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	428,901	484,527
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	10,416	9,463
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(44,495)	(100,794)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(34,079)	(91,331)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(273,690)	(284,346)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	450,000	-
Créditos bancarios- Pagos realizados	(444,385)	(31,004)
Comisión por estructura crédito	(5,615)	(303)
Distribución a tenedores	(115,000)	(95,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(388,690)	(410,653)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,132	(17,457)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	468,292	613,235
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	474,424	595,778

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2026
(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

FibraShop (“FSHOP”) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A. IBM (Fiduciario) y su representante común es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1196, Piso 16, Col. Lomas de Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05348

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

El 23 de abril de 2026, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre 2026.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y criterios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y gestiones de la Administración así como de otros factores, incluidas expectativas razonables sobre eventos futuros. La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son razonables. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y por lo tanto, es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año financiero sean diferentes de nuestros supuestos y estimaciones, que podría dar lugar a un ajuste a los importes previamente reportados de activos y pasivos.

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, la Administración adoptó las políticas contables que se describen en las presentes notas, las cuales serán aplicadas de manera consistente hacia adelante, salvo que existan cambios importantes en las condiciones económicas o en las actividades de FSHOP que justifiquen un cambio en alguna de ellas. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

(c) Información comparativa

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

(d) Estacionalidad de Operaciones

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

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2026

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al primer trimestre 2026. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se identifican según informes internos sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño.

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará Fashion Mall, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados Power Center y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas Community Center.

La información sobre activos de inversión y segmentos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por ventas se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos de ventas para cada fuente de ingresos por ventas principal de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de ventas en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en forma lineal durante el período de cada arrendamiento.

Se pueden ofrecer incentivos a los arrendatarios para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, rentas escalonadas y variables, entre otros.

Ingresos por mantenimiento

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

Otros ingresos

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento, así como cualquier otro ingreso extraordinario que se llegue a presentar en el curso de las operaciones de FSHOP.

Participación en Asociadas

La Norma Internacional de Contabilidad 28 (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

1. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	Mar 2026	Dic 2025
Efectivo en cuentas bancarias	252,503	230,358
Fondo de reserva para servicio de deuda	216,260	235,743
Inversiones en valores	5,661	2,191
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	474,424	468,292

2. CUENTAS POR COBRAR

	Mar 2026	Dic 2025
Cientes	418,428	450,500
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(79,835)	(79,835)
Total de Cuentas por cobrar	338,593	370,665

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Mar 2026	Dic 2025
IVA por recuperar	-	11,392
Otros Impuestos por recuperar	5,487	5,294
Total de Impuestos a favor	5,487	16,686
Otras cuentas por cobrar*	428,155	420,070

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

Cifras en miles de pesos

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Mar 2026	Dic 2025
Propiedades de inversión	30,631,100	30,631,100
Mobiliario y equipo netos	113,591	113,563
Total	30,744,691	30,744,663

5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	1T 2026	1T 2025
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,016	20,123

Los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2026 se integran como sigue:

	Mar 2026	Dic 2025
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	27,392	28,507

Cifras en miles de pesos

6. PASIVOS ACUMULADOS

	Marzo 2026	Dic 2025
Intereses devengados pendientes de pago	87,212	89,211
Otros pasivos acumulados	117,731	154,717
Tota pasivos acumulados	204,943	243,928

7. CAPITAL CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2026, el capital se integra por 677,498,809 CBFIs en circulación.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al primer trimestre de 2026.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos
Centros de Vida	270,202	48,794	12,725,000
Fashion Mall	195,620	32,546	8,350,000
Power Center	183,879	37,771	8,608,100
Community Center	20,828	4,520	948,000
Totales	670,529	123,631	30,631,100

Cifras en miles de pesos

9. UTILIDAD POR CBFI

Utilidad					
CONCEPTO	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	1T 2025
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Utilidad integral del periodo (miles)	187.82	190.53	164.40	170.69	150.46
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2948	0.2991	0.2580	0.2679	0.2362

10. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFI's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 115 mdp de pesos (0.1805 por CBFI), correspondiente al cuarto trimestre de 2025.

11. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

12. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

13. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con FSHOP más importantes:

Grupo Cayón y Grupo FREL fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FibraShop conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FibraShop. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FibraShop cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

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

15. NUEVOS REQUERIMIENTOS FUTUROS VIGENTES Y EMITIDOS, PERO AÚN NO VIGENTES PARA EL AÑO QUE FINALIZA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Nuevos requerimientos actuales: Los cambios recientes a las normas de Contabilidad que deben aplicarse para los periodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2025:

Fecha de Vigencia: 1o. de enero de 2025

Nuevas normas o modificaciones:

Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21

Al 31 de diciembre de 2025, los nuevos requerimientos actuales no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2025, sin embargo, Fibra Storage no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Fecha de Vigencia: 1o. de enero de 2026

Nuevas normas o modificaciones:

- 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*

Fecha de Vigencia: 1o. de enero de 2027

Nuevas normas o modificaciones:

IFRS 18 Presentación y revelación en los estados financieros

Adicionalmente, la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de las NIIF 18.