

# FSHOP 13

## Reporte Trimestral 2T26

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

Trimestral

19 de Agosto, 2026



FibraShop (BMV: FSHOP13) es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. Su portafolio está conformado por 19 centros comerciales y es administrado por especialistas de la industria, asesorado externamente por FibraShop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

FIBRA · Centros Comerciales
BMV: FSHOP13 (CBFIs)
HR Ratings: HR AA+ · Perspectiva Estable
Moody's Local: AA-.mx · Perspectiva Estable

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25

INGRESOS CONSOLIDADOS
MXN\$684.4
+5.25% vs 2T25
2T25: MXN\$650.3

NOI CONSOLIDADO
MXN\$508.2
+3.05% vs 2T25
Margen NOI: 74.26%

EBITDA CONSOLIDADO
MXN\$488.8
+2.97% vs 2T25
Margen EBITDA: 71.43%

UTILIDAD NETA AJUSTADA
MXN\$198.0
+16.00% vs 2T25
MXN\$0.3107 por CBFi

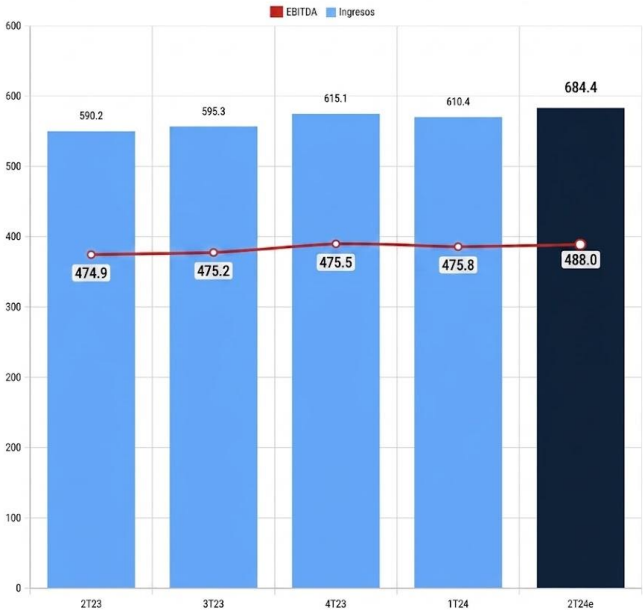
FFO AMEFIBRA
MXN\$204.4
+15.58% vs 2T25
Tasa anualizada: 10.73%

LTV (APALANCAMIENTO)
38.79%
-1.00 pp vs 2T25
-0.46 pp vs 1T26

OCUPACIÓN CONSOLIDADA
94.88%
Estabilizada: 96.92%

DISTRIBUCIÓN POR CBFi
MXN\$0.2040
+24.0% vs 2T25
Rendimiento anualizado: 6.82%

Ingresos Totales y EBITDA
Millones de pesos - 2T23 a 2T24



FibraShop registró ingresos consolidados de MXN\$684.4 millones (+5.25% anual), con un NOI de MXN\$508.2 millones (margen de 74.26%) y un EBITDA de MXN\$488.8 millones (margen de 71.43%).

La utilidad neta ajustada creció 16.0% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando MXN\$198.0 millones (MXN\$0.3107 por CBFi).

El Comité Técnico decretó un dividendo de MXN\$0.2040 por CBFi, pagadero a más tardar el 6 de agosto de 2026, con una distribución anualizada de 0.8160 pesos por CBFi, por encima del rango alto de la guía 2026 (0.80 pesos).

Los ingresos muestran una tendencia creciente sostenida, de MXN\$650.3 millones en 2T25 a MXN\$684.4 millones en 2T26, su nivel más alto de la serie.

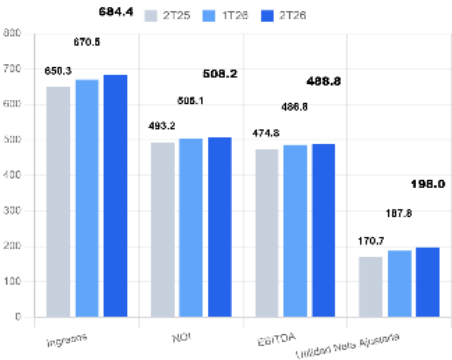
El EBITDA acompaña esta trayectoria, alcanzando MXN\$488.8 millones, con un margen que se ha mantenido estable alrededor del 71-73% en los últimos cinco trimestres.

Estado de Resultados Consolidado - 2T26 vs 1T26 vs 2T25

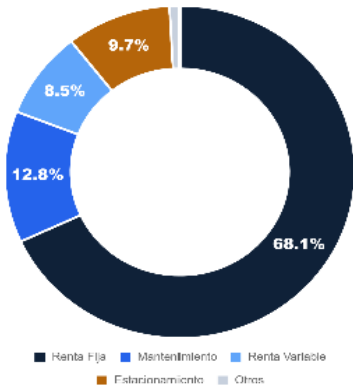
| CONCEPTO               | 2T 2026 | 1T 2026 | 2T 2025 | VAR. % 2T26 VS 2T25 |
|------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Ingresos Totales       | 684.37  | 670.53  | 650.25  | +5.25%              |
| Gastos Totales         | 200.37  | 188.48  | 180.35  | +11.10%             |
| Utilidad de Operación  | 484.00  | 482.05  | 469.90  | +3.00%              |
| NOI                    | 508.20  | 505.13  | 493.18  | +3.05%              |
| EBITDA                 | 488.83  | 486.84  | 474.75  | +2.97%              |
| Utilidad Neta Ajustada | 198.00  | 187.82  | 170.69  | +16.00%             |
| FFO AMEFIBRA           | 204.41  | 194.28  | 176.84  | +15.58%             |

Cifras en millones de pesos mexicanos. Fuente: Reporte Financiero 2T2026.

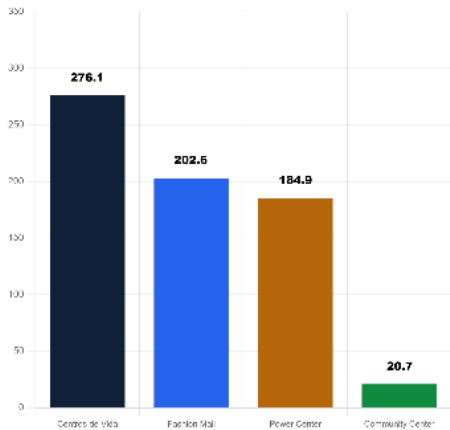
Ingresos, NOI, EBITDA y Utilidad Neta Ajustada
Millones de pesos - 2T25, 1T26 y 2T26



Composición de los Ingresos - 2T26
Millones de pesos - Renta fija, mantenimiento, renta variable, estacionamiento y otros



Ingresos Totales por Tipo de Propiedad
Millones de pesos - Centros de Vida, Fashion Mall, Power Center y Community Center



Estructura de Deuda - 2T26

DEUDA TOTAL

**MXN\$12,637**

Bancaria: 71% - Bursátil: 29%

LTV (NIVEL DE ENDEUDAMIENTO)

**38.79%**

Límite regulatorio (CNBV): 50%

ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA

**1.90**

Conforme a metodología ICSD (CNBV)

EV / EBITDA

**10.33x**

2T25: 9.46x

Composición y Vencimientos de la Deuda

Composición de la Deuda

Millones de pesos - Bursátil vs. Bancaria

| Composición          | Millones de pesos |
|----------------------|-------------------|
| Deuda Bancaria (71%) | 9,034             |
| Deuda Bursátil (29%) | 3,603             |

Perfil de Vencimientos de Deuda

Millones de pesos - Por año

| Año   | Millones de pesos |
|-------|-------------------|
| 2026  | 182               |
| 2027  | 2,842             |
| 2028  | 1,564             |
| 2029  | 3,443             |
| 2030  | 2,363             |
| 2031  | 2,551             |
| 2032+ | 79                |

LTV Trimestral

Porcentaje - 2T25 a 2T26

| Trimestre | Porcentaje |
|-----------|------------|
| 2T25      | 39.18%     |
| 3T25      | 39.22%     |
| 4T25      | 38.87%     |
| 1T26      | 38.97%     |
| 2T26      | 38.79%     |

Comportamiento del CBFI - 2T26

PRECIO DE CIERRE

**MXN\$11.94**

Precio promedio del trimestre: MXN\$11.96

VARIACIÓN DEL CBFI - 12 MESES

**+34.8%**

Promedio otras FIBRAs: +6.75%

VARIACIÓN DEL CBFI - 24 MESES

**+101.3%**

Promedio otras FIBRAs: +25.80%

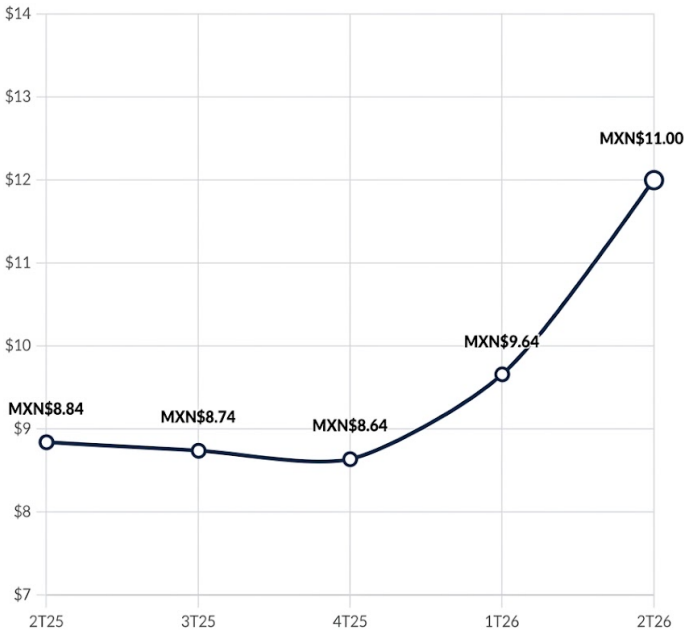
CAPITALIZACIÓN DE MERCADO

**MXN\$8,104**

▲ +35.24% vs 2T25

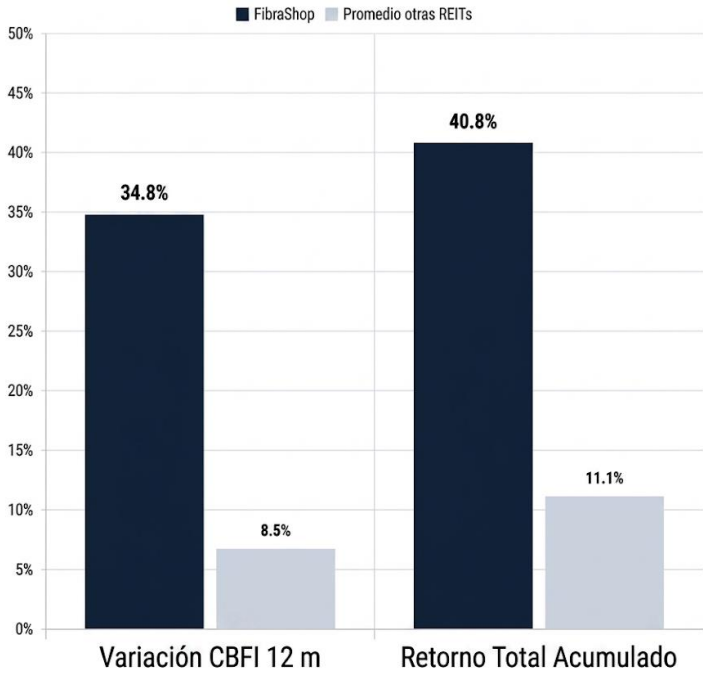
Precio Promedio del CBFI

Pesos por CBFI - 2T25 a 2T26



Variación del CBFI y Retorno Total - 12 meses

Porcentaje - FibraShop vs. promedio de Monterrey, Prologis, Dahnos, FUNO, Soma y Plus



S&P/BMV IPC, 1D, - 8.44%  
FSHOP13, - 37.67%



## Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.