FSHOP

Reporte Trimestral 3T26

FibraShop · Fideicomiso Irrevocable 6206

Trimestral

12 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

FSHOP

FibraShop es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) especializado en centros comerciales en México. Su portafolio de 19 propiedades suma 695,226 m² de área bruta rentable propia (810,098 m² administrados), valuado en MXN$31,066 millones, y avanza en su conversión hacia el concepto de Centros de Vida.

BMV · FSHOP13 | HR · HR AA+ | Fitch · AA-(mex) | Moody's Local · AA-.mx

SECTOR FIBRA · Inmuebles comerciales

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS TOTALES
MXN$704.45
▲ +7.33% vs 3T25
+2.93% vs 2T26

3T25	656.32
3T26	704.45

NOI
MXN$524.44
▲ +5.68% vs 3T25
+3.20% vs 2T26 · Margen 74.45%

3T25	496.24
3T26	524.44

EBITDA
MXN$504.44
▲ +5.59% vs 3T25
+3.19% vs 2T26 · Margen 71.61%

3T25	477.71
3T26	504.44

FFO AMEFIBRA
MXN$209.15
▲ +22.93% vs 3T25
+2.32% vs 2T26

3T25	170.14
3T26	209.15

UTILIDAD NETA AJUSTADA
MXN$202.52
▲ +23.19% vs 3T25
Ps. 0.3179 por CBFI

3T25	164.40
3T26	202.52

DISTRIBUCIÓN POR CBFI
Ps. 0.2119
▲ +23% vs 3T25
Ps. 0.2040 en 2T26 · MXN$135 en total

3T25	0.1727
3T26	0.2119

LOAN TO VALUE (LTV)
38.56%
▼ vs 39.22% en 3T25
38.79% en 2T26

3T25	39.22%
3T26	38.56%

OCUPACIÓN TOTAL
94%
▼ vs 94.88% en 2T26
Portafolio estabilizado: 96%

2T26	94.88%
3T26	94%

Los ingresos alcanzaron un máximo histórico con el avance de renta fija y estacionamiento, y el FFO creció 22.93% con un menor costo de financiamiento. FibraShop tiene aprobados dos financiamientos por hasta MXN$8,550 millones, Fitch elevó su calificación a AA-(mex) y el Comité Técnico decretó una distribución de MXN$135 millones.

- Ingresos récord: MXN$704.45
- Margen NOI 74.45%
- Fitch: AA-(mex) · Estable
- Refinanciamiento aprobado: hasta MXN$8,550

Mezcla de ingresos del trimestre
% de los ingresos totales de MXN$704.45

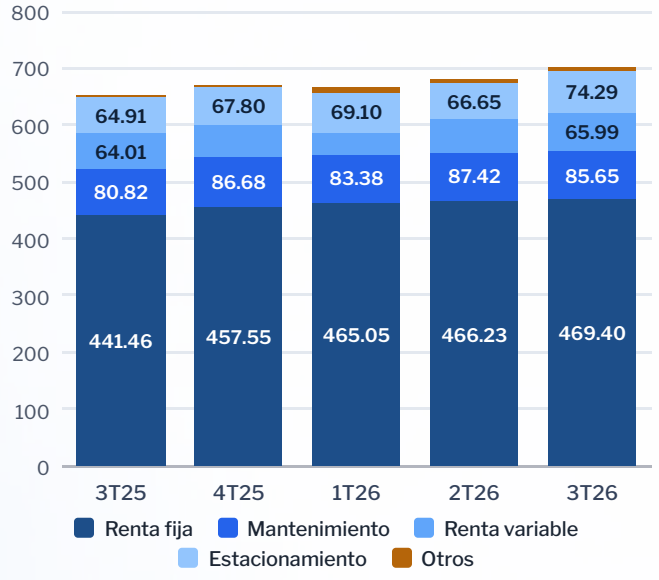


- Renta fija MXN$469.40
- Mantenimiento MXN$85.65
- Renta variable MXN$65.99
- Estacionamiento MXN$74.29
- Otros MXN$9.12

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

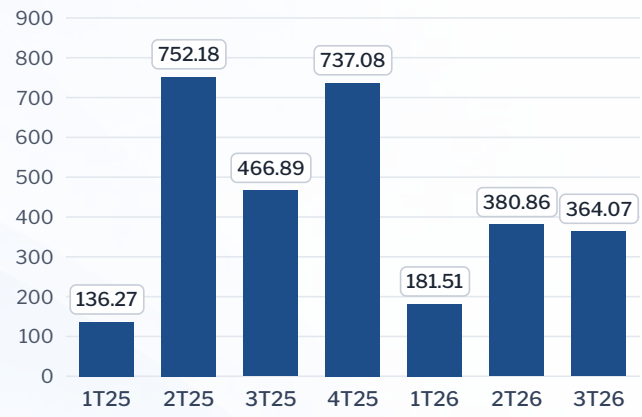
Composición de Ingresos

Millones de pesos · 3T25 a 3T26



Utilidad Neta Consolidada

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Activos, Pasivos con Costo y Capital

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos

+7.33% anual

MXN$704.45 · +7.33% anual · +2.93% trimestral

Máximo histórico. La renta fija sumó MXN$469.40 (+6.3% anual), el estacionamiento MXN$74.29 (+14.5%) y la renta variable MXN$65.99 (+3.1%). Los Centros de Vida aportaron MXN$278.09.

EBITDA

+5.59% anual

MXN$504.44 · margen 71.61% (72.79% en 3T25)

Además de los gastos operativos, incluye honorarios del asesor por MXN$22.79 (+8.4%) y honorarios profesionales por MXN$2.20.

FFO AMEFIBRA

+22.93% anual

MXN$209.15 · +2.32% trimestral

El costo de financiamiento neto bajó a MXN$277.33 desde MXN$291.04 (-4.7%), por un menor gasto por intereses (MXN$282.45 vs MXN$295.16).

Utilidad Neta Consolidada

-22.0% anual

MXN$364.07 · vs MXN$466.89 en 3T25

La revaluación de propiedades fue de MXN$166.14 (MXN$292.61 en 3T25) y se registró una reserva de incobrables de MXN$20.00. La utilidad neta ajustada fue de MXN$202.52 (+23.19%).

Deuda y Apalancamiento

LTV 38.56%

Pasivos con costo MXN$12,665 · +1.88% anual

El 71% es deuda bancaria referida a TIIE. La emisión FSHOP 17-2 (MXN$1,600, vence en julio de 2027) ya se presenta en el pasivo de corto plazo.

Ocupación y Contratos

94% total

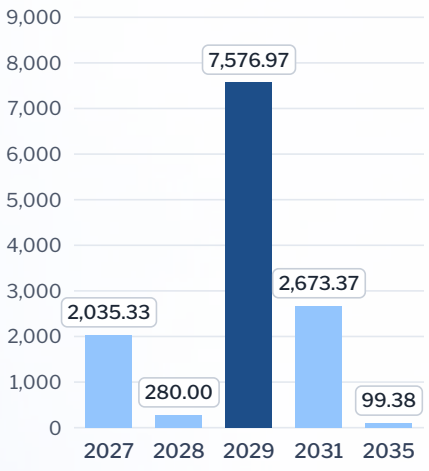
Estabilizado 96% · 2,100 contratos

Puerto Paraíso, en la Etapa I de su adecuación a Centro de Vida, bajó a 80% (86% en 2T26). Sentura Tlalnepantla subió a 88% desde 78%.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

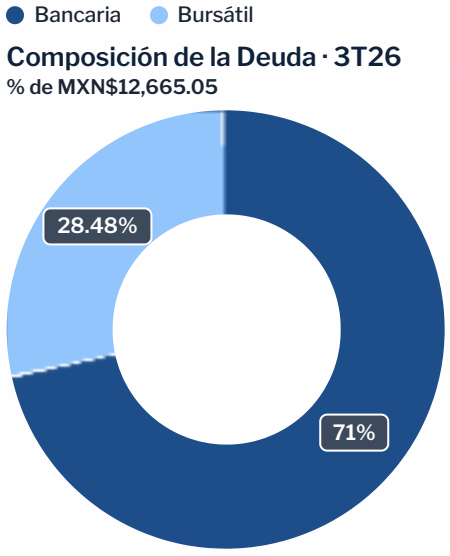
Saldo por Año de Vencimiento Final

Millones de pesos · saldos al 3T26



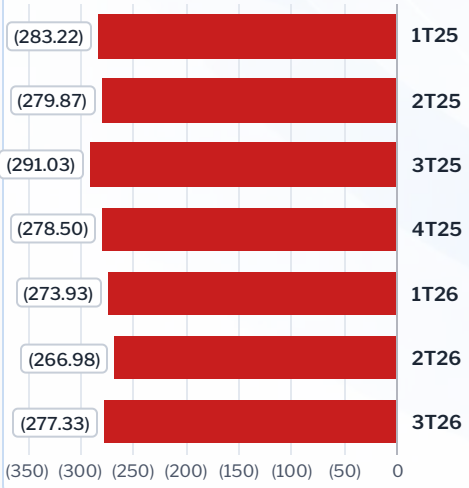
Composición de la Deuda · 3T26

% de MXN$12,665.05



Costo de Financiamiento Neto

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral / BMV

Calificación Crediticia

HR RATINGS
HR AA+
▲ Alza desde HR AA · Perspectiva Estable

FITCH RATINGS
AA-(mex)
▲ Alza desde A+ (mex) · Perspectiva Estable

MOODY'S LOCAL MÉXICO
AA-.mx
Asignada · Perspectiva Estable

FibraShop cuenta con calificaciones en el rango **AA** de tres agencias. HR Ratings subió a **HR AA+** las emisiones FSHOP 17-2 y FSHOP 25U el 16 de diciembre de 2025; Moody's Local asignó **AA-.mx** a ambas emisiones el 6 de julio de 2026, y Fitch elevó la calificación nacional de largo plazo a **AA-(mex)** el 15 de octubre de 2026.

HR · 16-DIC-2025	MOODY'S LOCAL · 6-JUL-2026	FITCH · 15-OCT-2026
HR AA+	**AA-.mx**	**AA-(mex)**
Perspectiva Estable	Perspectiva Estable	Perspectiva Estable

Fuente: HR Ratings, Fitch Ratings y Moody's Local México



Fuente: Hubinfosel

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.