EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 22/07/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FSHOP
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
SERIE	13
N°. DE FIDEICOMISO	F6206
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MÉXICO
ASUNTO	FIBRA SHOP ANUNCIA LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Se adjunta archivo con reporte financiero correspondiente al segundo trimestre de 2026

Documento adjunto



REPORTE FINANCIERO

2T2026

FIBRA SHOP®

RESULTADOS CONSOLIDADOS 2T2026

RESULTADOS FINANCIEROS AL 2T 2026

- **Ingresos consolidados: $684.37millones** de pesos, **+5.25% vs. 2T del año anterior.**
- **NOI consolidado:** $508.2mdp, con margen de 74.26%, equivalente a un **crecimiento** de **3.05%** en NOI vs. 2T del año anterior
- **EBITDA consolidado: $488.83 millones** de pesos, **+2.97% vs. 2T del año anterior,** con margen sobre ingresos de **71.43%.**
- **Utilidad neta ajustada: $198 millones** de pesos, equivalente a **$0.3107 por CBFI,** lo que implica un incremento de **16%** con respecto del mismo periodo del año anterior.
- **FFO: $204.41 millones** de pesos; $0.3208 por CBFI, representando una tasa anualizada de **10.73%*.**
- El nivel de apalancamiento fue de **39.89%**, disminuyendo -0.46% y -1.00%, con respecto al trimestre anterior y mismo periodo del año anterior.

INDICADORES OPERATIVOS AL 2T 2026

- Ocupación promedio del portafolio estabilizado: **96.92%.**
- Ocupación consolidada del portafolio total: **94.88%.**
- Al 30 de junio se tienen un total de **2,131** contratos firmados.

DISTRIBUCIÓN

- El 20 de julio , el Comité Técnico decretó un **dividendo de $0.2040 por CBFI**, pagadero a más tardar el 6 de agosto.
- El rendimiento anualizado es de 6.82%

CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

- El CBFI se ha revalorizado **101.3% en los últimos 24 meses,** reflejo del fortalecimiento de nuestro balance y la ejecución consistente de la estrategia de generación de valor iniciada en 2023.
- **En los últimos 12 meses, el CBFI creció 34.8%**, confirmando una tendencia sostenida de apreciación para nuestros inversionistas.
- Este desempeño es resultado directo de las acciones de fortalecimiento financiero y operativo implementadas trimestre a trimestre desde 2023, consolidando una posición competitiva de manera sostenible.

ESTRATEGIA ASG

- En junio de 2026, La Perla obtuvo el WELL Health-Safety Rating™, otorgado por el International WELL Building Institute (IWBI), convirtiéndose en el primer centro comercial y el primer activo de una Fibra en México en recibir este reconocimiento internacional.

***Precio promedio por CBFI: $11.96 pesos al cierre del trimestre.**

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

El segundo trimestre de 2026 reafirma la solidez y consistencia en la ejecución de nuestra estrategia. FibraShop registró un crecimiento en ingresos consolidados de +5.25% anual, alcanzando $684.37 millones de pesos, con un NOI de $508.2 millones de pesos (margen de 74.26%) y un EBITDA de $488.83 millones de pesos (margen de 71.43%). La utilidad neta ajustada creció 16% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando $198 millones de pesos ($0.3107 por CBFI).

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 el precio de nuestro CBFI.

Uno de los pilares más relevantes ha sido la evolución de nuestros activos hacia el concepto de Centros de Vida. Durante este trimestre avanzamos de manera significativa en la Etapa I de adecuación de Puerto Paraíso, incorporando nuevos espacios —Oasis, Calzada, Túnel, Lobby y área deportiva— que fortalecen la experiencia de nuestros visitantes y consolidan un modelo más resiliente y alineado con las nuevas dinámicas del consumidor. En este mismo sentido, La Perla se convirtió en la primera propiedad de una FIBRA y en el primer activo en México, en obtener el WELL Health-Safety Rating™ del International WELL Building Institute, validando nuestro compromiso con el bienestar y la calidad de vida como pilares de creación de valor de largo plazo.

Asimismo, hemos reforzado nuestra posición financiera. El pasado 6 de julio, Moody's otorgó una calificación de AA-.mx con perspectiva estable a nuestras emisiones FSHOP 17-2 y FSHOP 25U, con lo cual FibraShop cuenta hoy con tres agencias calificadoras, dos de ellas ubicándonos en el rango de AA. Hacia delante esto nos permite seguir buscando mejorar las condiciones crediticiasy acceder a mejores esquemas de financiamiento.

Por su parte, comportamiento de nuestro CBFI en el mercado durante este trimestre confirma que vamos por el camino correcto. En los últimos 24 meses, nuestro certificado se ha revalorizado más de 100%, y en el último año registró un crecimiento de 34.8% — resultado directo de la disciplina financiera y operativa que hemos mantenido desde que iniciamos nuestra estrategia de generación de valor en 2023.

En materia de distribuciones, la guía publicada continúa dando certidumbre a nuestros inversionistas: la distribución anualizada del trimestre de 0.8160 pesos por CBFI se ubica por encima del rango alto de la guía (0.80 pesos) para el año 2026.

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.

Salvador Cayón Ceballos

1. EVENTOS RELEVANTES

ESTRATEGIA ASG

México, Ciudad de México a 22 de julio 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 30 de junio 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.

En junio de 2026, La Perla obtuvo el WELL Health-Safety Rating™, otorgado por el International WELL Building Institute (IWBI), convirtiéndose en el primer centro comercial y el primer activo perteneciente a una Fibra en México en recibir este reconocimiento internacional.

Este distintivo valida la implementación de políticas, protocolos y mejores prácticas alineadas con estándares internacionales en materia de salud, seguridad y bienestar, sin embargo, para FibraShop representa mucho más que el cumplimiento de un rating. Constituye una herramienta para evaluar la efectividad de nuestra estrategia de Centros de Vida, permitiéndonos medir que las acciones implementadas realmente fortalecen la experiencia, el bienestar y la confianza de nuestros principales grupos de interés: visitantes, colaboradores y arrendatarios.

El proceso de evaluación considera aspectos como la calidad del aire y del agua, protocolos de limpieza e higiene, preparación y respuesta ante emergencias, estrategias de comunicación en temas de salud y bienestar, así como lineamientos enfocados en generar entornos más seguros, saludables y resilientes.

Estos elementos forman parte de la visión de FibraShop de evolucionar sus activos hacia espacios que privilegien la experiencia de las personas y fomenten comunidades más saludables.

Asimismo, este reconocimiento nos permite contar con indicadores objetivos y una validación independiente para medir el impacto de las iniciativas implementadas, identificar oportunidades de mejora y generar aprendizajes que puedan replicarse gradualmente en el resto de nuestros Centros de Vida. De esta manera, La Perla funciona como un referente para la evolución de nuestro portafolio y como un laboratorio de mejores prácticas que contribuirá a fortalecer la experiencia de visitantes, colaboradores y arrendatarios en todos nuestros activos.

Más que un reconocimiento, el WELL Health-Safety Rating™ reafirma que nuestra estrategia avanza en la dirección correcta y fortalece nuestro compromiso de desarrollar espacios que integren bienestar, seguridad y calidad de vida como elementos fundamentales para la creación de valor sostenible de largo plazo.



1. EVENTOS RELEVANTES

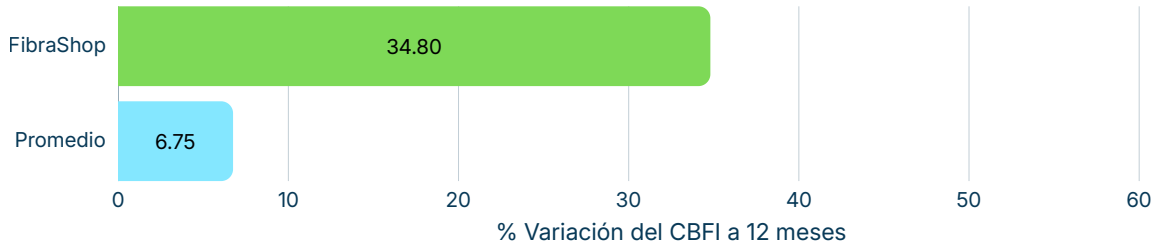
1.1 CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

En seguimiento al análisis presentado durante el primer trimestre sobre los resultados de la estrategia de crecimiento y generación de valor implementada desde 2023, durante este trimestre realizamos un ejercicio comparativo con otras 6 FIBRAs* para evaluar nuestro posicionamiento frente a la industria. Este análisis confirma que las acciones implementadas han fortalecido nuestros indicadores financieros y operativos, permitiéndonos consolidar una posición competitiva y generar valor de manera sostenible para nuestros inversionistas.

COMPORTAMIENTO DEL CBFI

El precio de cada CBFI no es una base comparable entre FIBRAs, por ello, utilizamos la variación porcentual del precio en un periodo comparable. En los últimos 12 y 24 meses, el CBFI de FibraShop registró una variación positiva considerable, tal y como se muestra a continuación:

FIBRA/Empresa	Variación del CBFI a 24 meses (%)	Variación del CBFI 12 meses (%)
FibraShop	**101.3%**	**34.8%**
Promedio otras FIBRAs	25.80%	6.75%

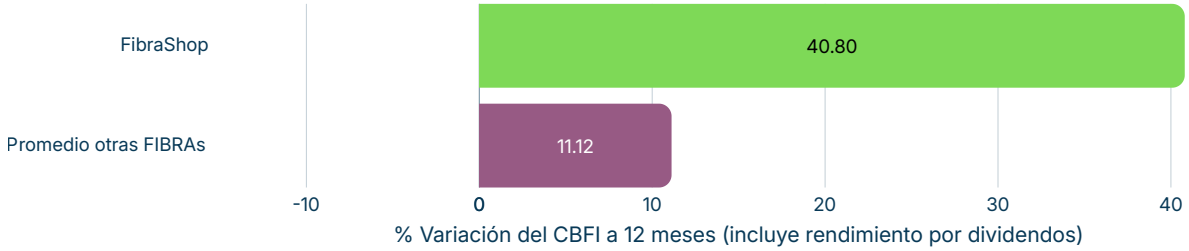


*El comparativo se realizó con las siguientes FIBRAs: Monterrey, Prologis, Dahnos, FUNO, Soma y Plus, utilizando un promedio simple.

1.2 RETORNO TOTAL APROXIMADO PARA EL INVERSIONISTA

Al incorporar el rendimiento por dividendo de los últimos doce meses a la variación de precio, FibraShop también muestra un buen desempeño en el retorno total.

FIBRA*	Variación del precio	Rend. por dividendo	Retorno total aproximado**
FibraShop	**34.8%**	6.0%	40.8%
Promedio otras FIBRAs*	6.67%	**4.37%**	11.12%



*El comparativo se realizó con las siguientes FIBRAs: Monterrey, Prologis, Dahnos, FUNO, Soma y Plus, utilizando un promedio simple.
**Aproximación simple (variación de precio + rendimiento por dividendo TTM, sin capitalizar ni reinvertir). Es una referencia direccional, no el retorno total real (TSR).

1.3 FUNDAMENTALES OPERATIVOS Y FINANCIEROS

En cuanto a margen EBITDA, FibraShop se ubica dentro del rango del grupo, con una estructura de capital que continúa fortaleciéndose trimestre a trimestre:

FIBRA	Periodo de ref.	Margen EBITDA
FibraShop	1T 2026	72.7%
Promedio otras FIBRAs	1T 2026	72.14%

1.4 VALOR DE LA COMPAÑÍA

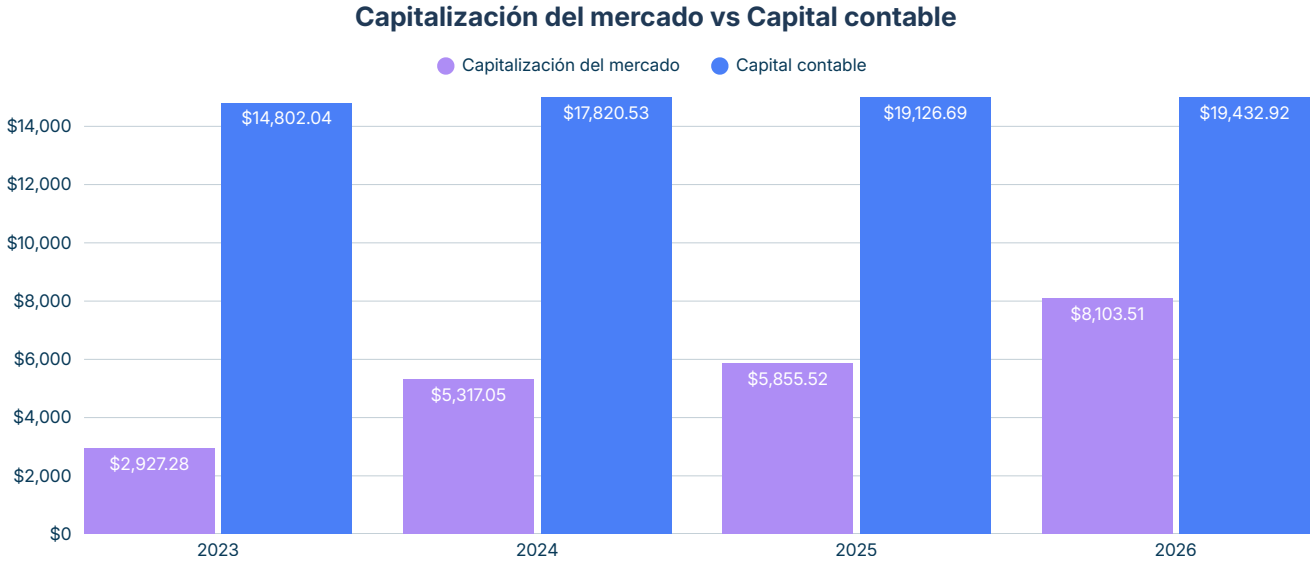
Como se puede observar, FibraShop ha tenido un buen desempeño en cuanto su retorno total, sin embargo, consideramos que la capitalización de mercado no refleja plenamente el valor intrínseco de nuestro portafolio, por lo que existe una oportunidad relevante de creación de valor hacia adelante:

La capitalización de mercado de FibraShop se ha casi triplicado (+174%) y el capital contable creció 31%.

El descuento implícito entre la capitalización de mercado y el capital contable de FibraShop se ha reducido significativamente, pasando de 80.2% en 2023 a 58.3% en 2026. Esto se traduce en que el mercado ha comenzado a reconocer de manera más clara el valor real de los activos de la compañía. No obstante, el descuento remanente de 58.3% indica que aún existe un espacio relevante de revalorización, lo que representa una oportunidad de creación de valor adicional para los inversionistas conforme esta tendencia continúe consolidándose.

FIBRASHOP	Capitalización de Mercado	Capital Contable	Cap. mercado / Capital contable
2023	$2,927.28	$14,802.04	19.78%
2024	$5,317.05	$17,820.53	29.84%
2025	$5,855.52	$19,126.69	30.61%
2026	$8,103.51	$ 19,432.92	41.70%

Cifras en millones de pesos.



1. EVENTOS RELEVANTES

1.4 VALOR DE LA COMPAÑÍA

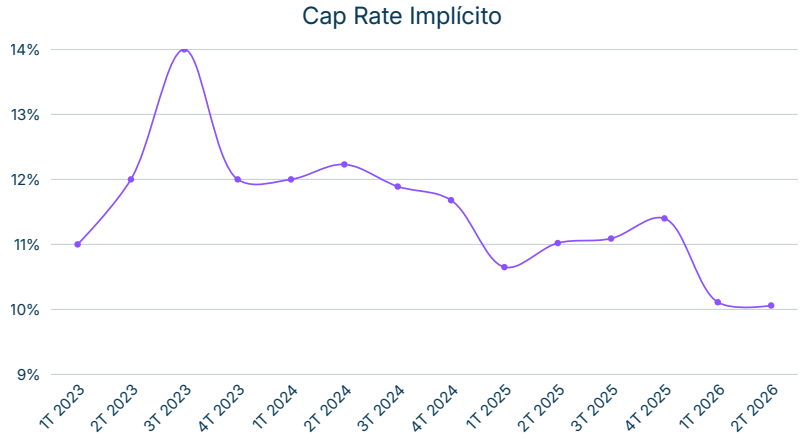
El valor de las propiedades corresponde al valor presente de los flujos futuros de operación (NOI), por lo que su crecimiento está directamente ligado al desempeño operativo del portafolio. Nuestro NOI anualizado ha crecido de manera constante (+14% desde 2023), reflejo de una operación cada vez más eficiente y rentable, lo cual impulsa de manera natural un mayor valor de las propiedades, valuadas en cada periodo por un tercero independiente.

FIBRASHOP	Valor de las propiedades*	Valor de la empresa**	NOI anualizado***
4T 2023	$24,083.00	$14,268.90	$1,783.34
4T 2024	$28,617.00	$17,083.20	$1,874.35
4T 2025	$30,618.00	$17,884.61	$1,969.69
2T 2026	$30,866.00	$20,205.28	$2,026.66

Cifras en millones de pesos.
*Las propiedades son valuadas por un tercero independiente.
**Valor de la empresa: = Capitalización del mercado + deuda con costo - efectivo y equivalentes
***El NOI anualizado del año 2026 es una proyección considerando el NOI del primero y segundo trimestre, lo cual es un número conservador porque no contempla la estacionalidad de fin de año.

Además del crecimiento operativo, un segundo factor ha impulsado el valor de las propiedades: la compresión del CAP rate implícito, que ha mostrado una tendencia sostenida a la baja, de 12.00% a 10.06%. Esta menor tasa de capitalización refleja una menor percepción de riesgo por parte del mercado y de los valuadores respecto a la calidad y estabilidad de nuestro portafolio. Así, el incremento de 28% en el valor de las propiedades responde a la combinación de ambos efectos: mayor generación de flujo operativo y una menor tasa de descuento aplicada sobre dichos flujos. De mantenerse esta tendencia, es previsible que el valor de las propiedades se siga potenciando hacia adelante.

FIBRASHOP	CAP Rate Implícito
4T 2023	12.00%
4T 2024	11.68%
4T 2025	11.40%
2T 2026	10.06%





1. EVENTOS RELEVANTES

CALIFICACIÓN DE AA-MX DE MOODY'S LOCAL A LOS CBFIS FSHOP 17-2 Y FSHOP 25 U

El pasado 6 de julio de 2026, Moody's Local México asignó una calificación de deuda senior quirografaria de largo plazo en moneda local de AA-.mx, con perspectiva estable, a los certificados bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17-2 y FSHOP 25U.

La emisión FSHOP 17-2, por un monto de $1,600 millones de pesos, fue colocada en julio de 2017 a un plazo aproximado de 10 años y devenga una tasa fija de 9.13%. Por su parte, la emisión FSHOP 25U asciende a $1,950 millones de pesos, tiene un plazo aproximado de 6 años y paga una tasa fija de 7.61%. Ambas emisiones amortizan mediante un solo pago al vencimiento y forman parte del programa de certificados bursátiles de largo plazo de carácter revolvente de FibraShop, por un monto de hasta $10,000 millones de pesos o su equivalente en UDIs, con vigencia de cinco años.

La calificación otorgada está en línea con la calificación de emisor de largo plazo de FibraShop y refleja, entre otros factores, sus altos niveles de ocupación —que se han mantenido de manera consistente por encima del 92%—, la vigencia promedio de sus contratos de arrendamiento de aproximadamente 5 años, la calidad crediticia de su base de inquilinos, la diversificación geográfica de su portafolio, así como la estrategia de negocio orientada al modelo de "Centros de Vida". La agencia también reconoció la adecuada posición de liquidez de la compañía y su acceso a líneas de crédito comprometidas.

Asimismo, la calificadora destacó que FibraShop ha logrado reducir recientemente su nivel de apalancamiento.

Esta calificación reafirma el compromiso de FibraShop con la transparencia y la solidez financiera de sus instrumentos de deuda vigentes, así como su estrategia de crecimiento sostenible de largo plazo en beneficio de sus inversionistas.

Para consultar el comunicado de prensa emitido por la calificadora, favor de ingresar a la siguiente liga:

https://moodyslocal.com.mx/wp-content/uploads/2026/07/ML-MX-PR-Fideicomiso-Irrevocable-Numero-6206.pdf



1. EVENTOS RELEVANTES

CENTRO DE VIDA

En el Reporte Financiero del 1T2026 incorporamos una nueva sección para dar seguimiento al avance de la conversión de algunas de nuestras propiedades en Centros de Vida. En este reporte presentamos los principales avances e iniciativas implementadas durante el trimestre como parte de esta estrategia.

AVANCE DE CONVERSIÓN DE CENTRO DE VIDA PUERTO PARAÍSO 2026.

Nos encontramos realizando la Etapa I de la adecuación de Puerto Paraíso, adecuación que incluye los siguientes espacios:



OASIS



El propósito de este espacio es el de desarrollar un punto de atracción dentro de la marina, este espacio funcionará como plazoleta urbana que contiene un foro abierto con una fuente en su parte interior.

Además, se realizará la integración de un proyecto de paisaje. se busca generar un microclima agradable para que haya permanencia en este espacio urbano; asimismo se redistribuyen las terrazas comerciales actuales. Todas las áreas se han pensado para dar cabida a las actividades de centro de vida.





1. EVENTOS RELEVANTES

CALZADA

El propósito de este espacio es el de desarrollar un punto de convivencia en planta alta que se verá desde la marina. Este espacio funcionará como el espacio de eventos con mayor conglomeración aprovechando el área libre y la sombra que se tendrá. Este punto marca el inicio del recorrido que llegará hasta la nueva área deportiva. El pergolado tiene como base una serie de jardineras que proporcionaran un microclima agradable en todo el espacio así como un punto de estadía para el consumo de los locales aledaños.







DEPORTIVA

El propósito de este espacio es el de desarrollar un punto de convivencia en planta alta que se verá desde la marina. Este espacio funcionará como el espacio de eventos con mayor conglomeración aprovechando el área libre y la sombra que se tendrá. Este punto marca el inicio del recorrido que llegará hasta la nueva área deportiva. El pergolado tiene como base una serie de jardineras que proporcionaran un microclima agradable en todo el espacio así como un punto de estadía para el consumo de los locales aledaños.







1. EVENTOS RELEVANTES

TÚNEL

El propósito de este espacio es el de desarrollar una comunicación directa entre la calzada y el área deportiva, para la realización y adecuación de este espacio se integró un nuevo y amplio pasillo comercial con jardineras a su interior para poder dar paso a una nueva zona de restaurantes con terrazas que vivirán hacia el flujo exterior y que, serán una continuación de las terrazas comerciales en la calzada.







LOBBY

Este espacio desarrolla un nuevo acceso hacia el blvd. Lázaro Cárdenas aperturando las visuales de la entrada del centro comercial para realizar un acceso más amable, por su parte se integra un nuevo proyecto de paisaje, que, al igual que las áreas restantes, generarán un microclima agradable para el público que accede desde este espacio al transporte público. Es importante mencionar que se mejorarán los letreros de fachada para mejorar de manera visual el posicionamiento urbano de Puerto Paraíso hacia la localidad.







1. EVENTOS RELEVANTES

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS



El Comité Técnico, en su sesión celebrada el pasado 20 de julio, acordó decretar un dividendo por un monto total de $130 millones de pesos, equivalente a $0.2040 por CBFI, el cual será pagadero a más tardar el 06 de agosto de 2026.

	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	Variación 2T 26 VS 2T 25
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	-
Dividendo	**130 mdp**	**125 mdp**	**115mdp**	**110mdp**	**105mdp**	24%
Total de resultado fiscal			3.5mdp	-	-	**-**
Reembolso de capital	**130 mdp**	**125 mdp**	111.5 mdp	110mdp	105 mdp	**24%**
Pesos por CBFI	0.2040	0.1962	0.1805	0.1727	0.1648	**24%**
Precio promedio del trimestre	$11.96	$9.66	$8.64	$8.74	$8.84	**35%**
Rendimiento Anualizado	6.82%	8.12%	8.36%	7.90%	7.46%	**-0.94 pp**

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

GÚIA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	2026		
	Bajo	**Alto**	**Cumple**
Distribución por CBFI	0.65	0.80	Por encima del rango
Distribución 2T 2026 anualizada	0.8160		

La distribución acumulada al 2T2026 es de 0.4002 pesos, por lo que el avance en la meta planteada en la Guía de Distribución se ubica en 50% del límite superior de la guía y 61.6% del límite inferior.



Escenario bajo: 61.6%

Escenario alto: 50%

2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

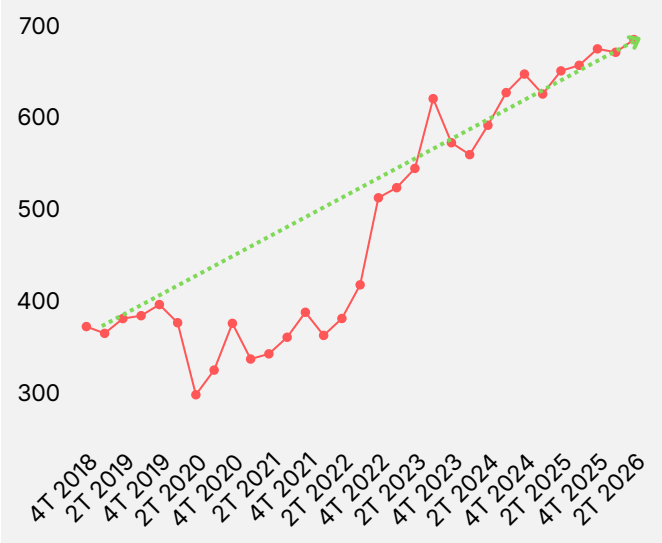
	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025	%Δ 2T2026 vs 1T2026	%Δ 2T2026 vs 2T2025
Ingresos totales	684.37	670.53	674.25	656.32	650.25	2.06%	5.25%
Gastos totales	200.37	188.48	188.84	183.09	180.35	6.31%	11.10%
Depreciación y amortización	4.83	4.78	4.42	4.48	4.85	0.94%	-0.37%
Utilidad de Operación	484.00	482.05	485.40	473.23	469.9	0.40%	3.00%
NOI	508.20	505.13	509.63	496.24	493.18	0.61%	3.05%
EBITDA	488.83	486.84	489.82	477.71	474.75	0.41%	2.97%
Margen de operación	70.72%	71.89%	71.99%	72.10%	72.26%	-1.63%	-2.13%
Margen NOI	74.26%	75.33%	75.58%	75.61%	75.84%	-1.43%	-2.09%
Margen EBITDA	71.43%	72.60%	72.65%	72.79%	73.01%	-1.62%	-2.17%
Utilidad neta ajustada	198.00	187.82	190.53	164.40	170.69	5.42%	16.00%
Utilidad del periodo por CBFI	0.3107	0.2948	0.2991	0.2580	0.2679	5.38%	15.96%
CBFI con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	32,577	32,204	32,152	31,700	31,451	1.16%	3.58%
Pasivos con costo	12,637	12,550	12,497	12,431	12,323	0.70%	2.54%
CAPital	19,433	19,187	19,170	18,832	18,478	1.28%	5.16%
LTV	38.79%	38.97%	38.87%	39.22%	39.18%	-0.46%	-1.00%
P/U ratio*	10.94	9.18	8.66	9.02	9.29	19.21%	17.71%
EV/EBITDA**	10.33	9.58	9.37	9.43	9.46	7.82%	9.16%
CAP Rate Implícito***	10.06%	10.11%	11.40%	11.09%	11.02%	-0.51%	-8.75%
Capitalización del mercado	8,104	6,547	5,856	5,921	5,992	2.49%	35.24%
AMEFIBRA FFO	204.41	194.28	196.20	170.14	176.84	5.21%	15.58%

*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

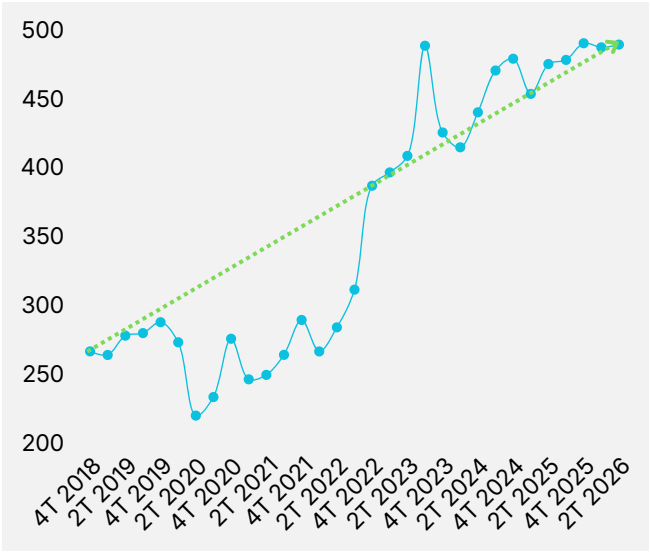
MDP 684.37



Los ingresos presentan un aumento de +84.1% desde el 4T2018 ($371.71 mdp a $684.37 mdp)

EBITDA

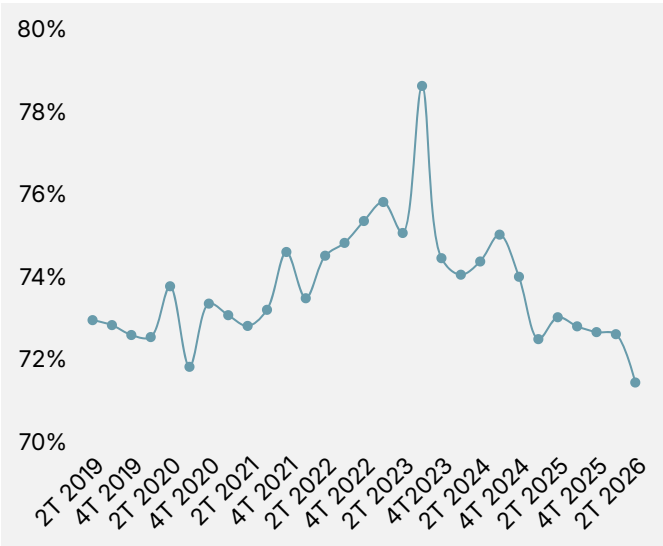
MDP 488.83



El EBITDA muestra un crecimiento de +83.8% desde el 4T2018 ($266.02 mdp a $488.83 mdp)

MARGEN EBITDA

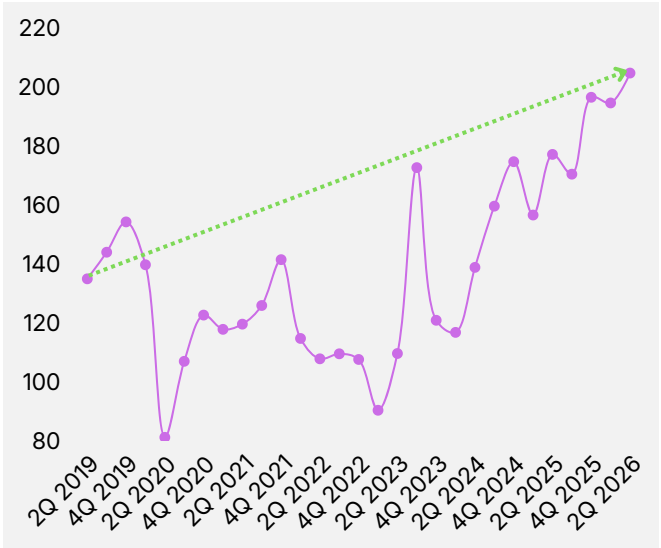
MDP 71.43%



El margen EBITDA se ha mantenido estable en 8 años, de 72.94% (2T2019) a 71.43% actual

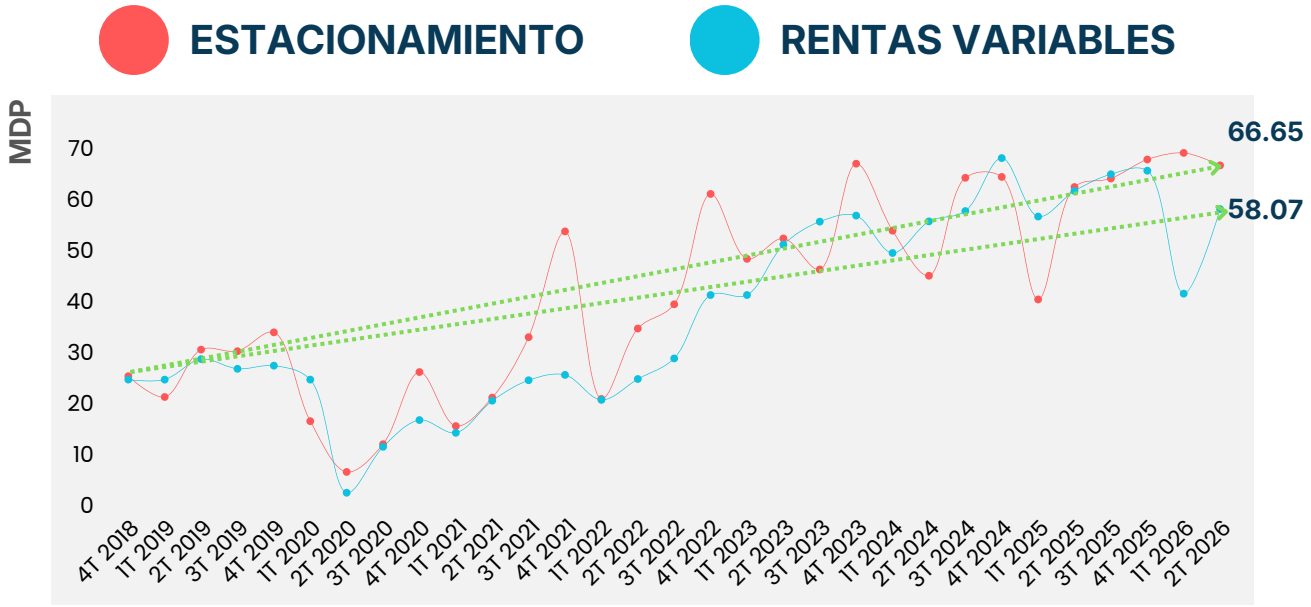
FFO AMEFIBRA

MDP 204.41

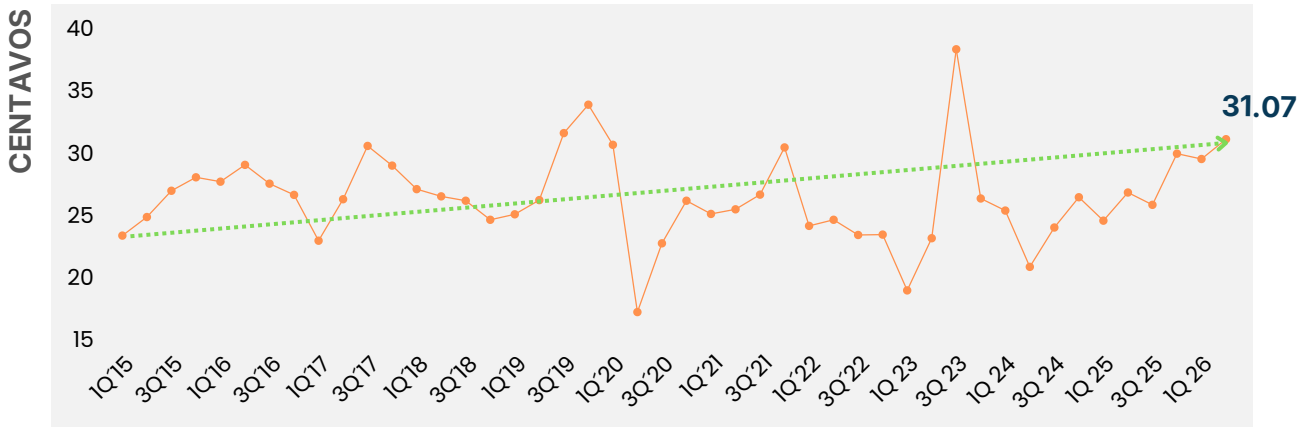


El FFO ha mostrado un alza de +51.8% desde el 2T2019 ($134.67 mdp a $204.41 mdp)

2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

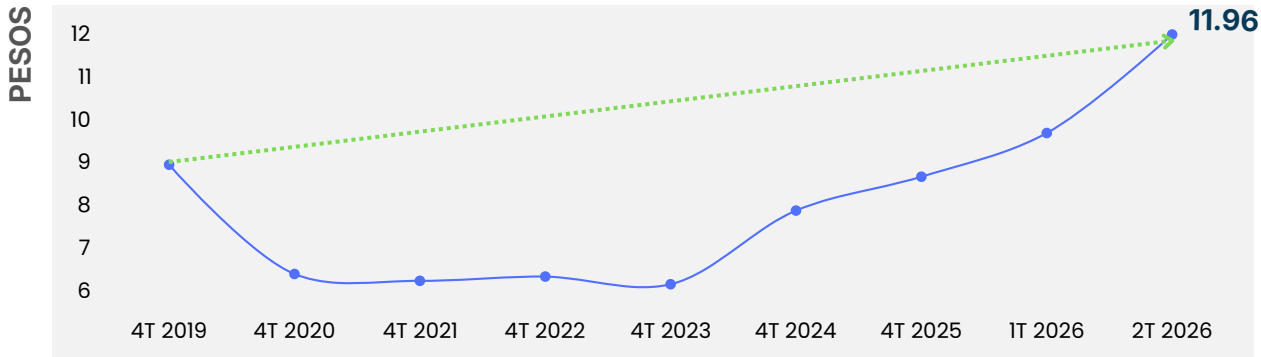


UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFI



A partir del 3T2023, el número de CBFIs en circulación aumentó ~40% por la incorporación de activos estratégicos al portafolio. La utilidad neta ajustada por CBFI mantiene una tendencia creciente de largo plazo, confirmando que el valor por CBFI para nuestros tenedores actuales no se diluyó.

PRECIO POR CERTIFICADO



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

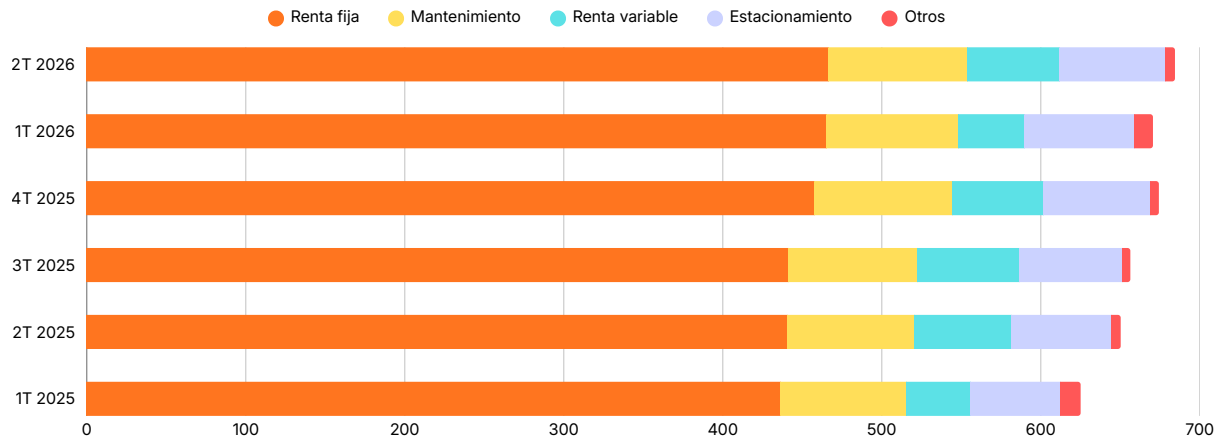
CONCILIACIÓN FFO

	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025
Total de ingresos	684.37	670.53	674.25	656.32	650.25
Total gastos	200.37	188.48	188.84	183.09	180.35
Utilidad de operación	**484.00**	**482.05**	**485.40**	**473.23**	**469.90**
Resultado integral de financiamiento	(266.98)	(273.93)	(278.50)	(291.03)	(279.87)
Participación en los resultados de asociadas					
Valuación de deuda en UDIs	(6.64)	(26.62)	(9.50)	(7.91)	(27.86)
Revaluación de las propiedades de inversión	210.48		619.68	292.60	590.00
Pérdida en venta de inmueble					
Reserva de incobrables	(40.00)		(80.00)		
Provisión de impuesto a la utilidad					
UTILIDAD DEL PERÍODO	**380.86**	**181.51**	**737.08**	**466.89**	**752.18**
(-) Participación no controlada	19.09	20.31	16.37	17.79	19.35
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	**361.76**	**161.20**	**720.71**	**449.10**	**732.83**
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(210.48)		(619.68)	(292.60)	(590.00)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de descontinuar operaciones					
Depreciación de equipos	4.83	4.78	4.42	4.48	4.85
Comisiones de comercialización	0.27	0.30	0.33	0.34	0.40
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso	46.64	26.62	89.50	7.91	27.86
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38	1.38	0.92	0.91	0.91
FFO AMEFIBRA	**204.41**	**194.28**	**196.20**	**170.14**	**176.84**

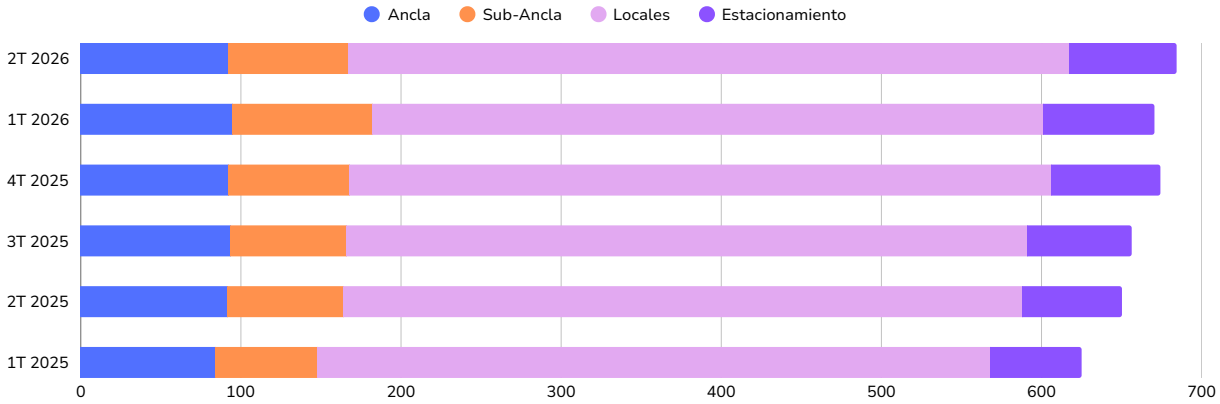
*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

3. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
2T 2026	466.23	87.42	58.01	66.65	6.06	**684.37**
1T 2026	465.05	83.38	41.46	69.10	11.53	**670.53**
4T 2025	457.55	86.68	57.18	67.80	5.04	**674.25**
3T 2025	441.46	80.82	64.01	64.91	5.12	**656.32**
2T 2025	440.84	79.67	61.33	62.40	6.00	**650.25**



	Ancla	Sub-ancla	Locales	Estacionamiento	Total
2T 2026	92.43	74.86	450.43	66.65	**684.37**
1T 2026	90.94	73.24	437.25	69.10	**670.53**
4T 2025	92.49	75.17	438.79	67.80	**674.25**
3T 2025	93.6	72.12	425.69	64.91	**656.32**
2T 2025	91.90	72.08	423.86	62.40	**650.25**



2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos	Ingresos en pesos promedio por m2
Centros de Vida	276.11	44.63	12,780	423
Fashion Mall	202.64	29.06	8,490	**335**
Power Center	184.89	34.70	8,648	198
Community Center	20.73	4.65	948	265
Totales	**684.37**	**113.01**	**30,866**	**302**



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):

	Clasificación actual
Ingresos por rentas	590.89
Otros ingresos operativos	93.48
Total de ingresos	**684.37**
Gastos operativos	171.48
Seguros	4.69
Honorarios del asesor	22.08
Honorarios profesionales	2.13
Total de gastos de operación	**200.38**
Utilidad de operación	**483.99**
Costo de financiamiento	
Ingreso por intereses	19.40
Gasto por intereses	(286.38)
Costo de financiamiento neto	**(266.98)**
Revaluación de propiedades de inversión	210.48
Valuación de deuda en UDIs	(6.64)
Reserva de incobrables	(40)
Utilidad antes de impuestos	**380.85**
Impuestos a la utilidad	
Utiliadd neta consolidada	**380.85**
Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	361.76
Participación no controlada	19.09
Utilidad neta consolidada	**380.85**

	IFRS 18
Ingresos por rentas	590.89
Otros ingresos operativos	93.48
Revaluación de propiedades de inversión	210.48
Total de ingresos	**894.85**
GASTOS DE OPERACIÓN	171.48
Reserva de cuentas incobrables	40.00
Seguros	4.69
Honorarios del asesor	22.08
Honorarios profesionales	2.13
Total de gastos de operación	**240.38**
Utilidad operativa	**654.47**
Ingresos por intereses derivados de efectivo	19.40
Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta	**673.87**
Gastos por intereses sobre préstamos	286.38
Valuación de deuda en UDIs	6.64
Costo por interés de la obligación por beneficios definidos	
Utilidad antes de impuestos a la renta	**380.85**
Gasto impuestos sobre la renta	
Utilidad del periodo	**380.85**
Resultado neto consolidado atribuible a	
Participación controlada	361.76
Participación no controlada	19.09
Utilidad neta consolidada	**380.85**

Cifras en millones de pesos

La Norma IFRS no camnbia la realidad económica del negocio, solo cambia su agrupación.

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	590.89
Otros ingresos operativos	93.48
Gastos operativos	(171.48)
Seguros	(4.69)
INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)	**508.20**

EBITDA

Ingresos por rentas	590.89
Otros ingresos operativos	93.48
Gastos operativos	(171.48)
Seguros	(4.69)
Honorarios del asesor	(22.08)
Honorarios profesionales	(2.13)
(+)Depreciación	4.83
EBITDA	**488.82**

FFO AMEFIBRA

Parte de la utilidad (pérdida integral de la controladora IFRS del periodo	361.76
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las prop. de inversión	(210.48)
Depreciación de equipos	4.83
Comisiones de “brokerage”	0.27
Pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos no monentarios, incluye efecto de UDIS	46.64
Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra	1.38
FFO AMEFIBRA	**204.40**

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:

	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025
Total de ingresos	684.37	670.53	674.25	656.32	650.25
Gastos de operación de las plazas	113.01	103.14	105.90	108.53	104.85
Utilidad Operativa de las plazas	**571.36**	**567.39**	**568.35**	**547.80**	**545.40**
Margen operativo de las plazas	**83.49%**	**84.62%**	**84.29%**	**83.46%**	**83.88%**
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	20.91	20.49	22.25	20.37	19.89
Utilidad operativa neta de las plazas	**550.45**	**546.90**	**546.10**	**527.42**	**525.51**
Margen operativo de las plazas	**80.43%**	**81.56%**	**80.99%**	**80.36%**	**80.82%**



6.DEUDA AL 2T 2026

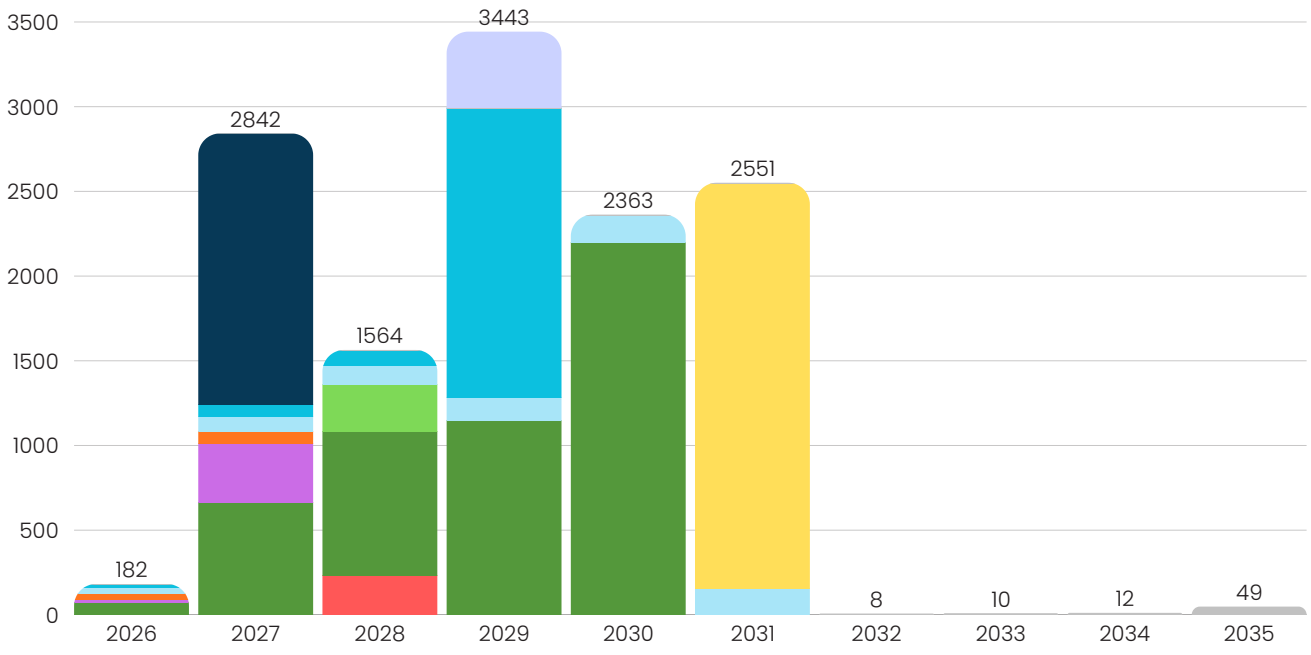
Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	2,003	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	**3,603**	**29%**		
Sindicado 2025 Tramo A (revolvente)	230	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	4,938	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Las Misiones y Texcoco
NAFIN (revolvente)	368	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
BanBajio	100	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajio	684.5	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
Sindicado (La Perla)	1,884	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
Scotiabank (revolvente)	280	pesos	TIIE + 2.25%	La Luciérnaga
MIFEL	99	pesos	TIIE + 2.4%	Jurica
BanCoppel (revolvente)	450	pesos	TIIE fondeo + 2.2%	Cedros y Juriquilla
Deuda bancaria	**9,034**	**71%**		
Total deuda	**12,637**	**100%**		

*Valor de la UDI a un precio de $8.815225 pesos al cierre de junio 2026.



6. DEUDA AL 2T 2026

	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	NAFIN	BanCoppel
Saldo al 2T2026	99	230	4,938	280	684.5	100	2,003	1,884	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 Credito
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	Agosto 2035	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%	38.79%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.74%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.63	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	38.79%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	312.36%	✓

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 segundo trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 38.79%. 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	535.04
IVAt	IVA por recuperar	0.70
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,933.43
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	1,370.00
It	Amortización Estimadas Intereses	1,110.42
Pt	Amortización Programadas CAPital*	907.76
Kt	Gastos de CAPital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	**Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda**	**1.90**

9. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFI'S EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO

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

INDICADORES DEL MERCADO	2T 2026	1T 2026	4T 2025	3T 2025	2T 2025
Precio de cierre final del periodo	11.94	10.82	9.19	8.59	8.86
Precio promedio del trimestre	11.96	9.66	8.64	8.74	8.84
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809	677,498,809
Market CAP. Promedio (MDP)	8,104	6,547	5,856	5,922	5,992
Volumen promedio diario de certificados	95,006	64,932	57,646	35,106	55,034
Monto operado promedio diario (MDP)	1.14	0.63	0.50	0.31	0.49
NOI (MDP)	508.20	505.13	509.63	496.24	493.18
NOI por certificado (pesos)	0.75	0.75	0.75	0.73	0.73
Utilidad por certificado	0.3107	0.2948	0.2991	0.258	0.2679
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	10.39%	12.20%	13.84%	11.81%	12.12%
Dividend Yield a precio de IPO	7.10%	6.74%	6.84%	5.9%	6.12%
Propiedades de Inversión (MDP)	30,866	30,631	30,618	29,577	29,238
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	2T 2026	2T 2025
Precio promedio del periodo	11.96	8.84
CBFI's del periodo	677,498,809	677,498,809
	MDP	
Capitalización del mercado	8,103.51	5,992.19
Deuda con costo	12,636.83	12,323.24
(-) Efectivo y equivalentes	535.05	422.09
Valor de la empresa	20,205.29	17,893.35
NOI del Trimestre Anualizado	2,032.80	1,972.72
CAP Rate Implícito	10.06%	11.02%
Δ% 1T 2026 VS 1T 2025	**-96 pb**	

10. CBFI'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

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



11. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

11.1 DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO ACTUAL

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS$)	#CFBIS	Ps$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo					
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)					
Reembolso de capital	130,000,000	a más tardar el 6 de agosto de 2026	130,000,000	637,115,444	0.2040
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	130,000,000	a más tardar el 6 de agosto de 2026	130,000,000	637,115,444	0.2040

11.2 RESULTADO FISCAL NO DISTRIBUIDO EN EJERCICIOS ANTERIORES

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

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

11.3 ENAJENACIÓN DE INMUEBLES ANTES DE HABER TRANSCURRIDO EL PLAZO DE 4 AÑOS

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

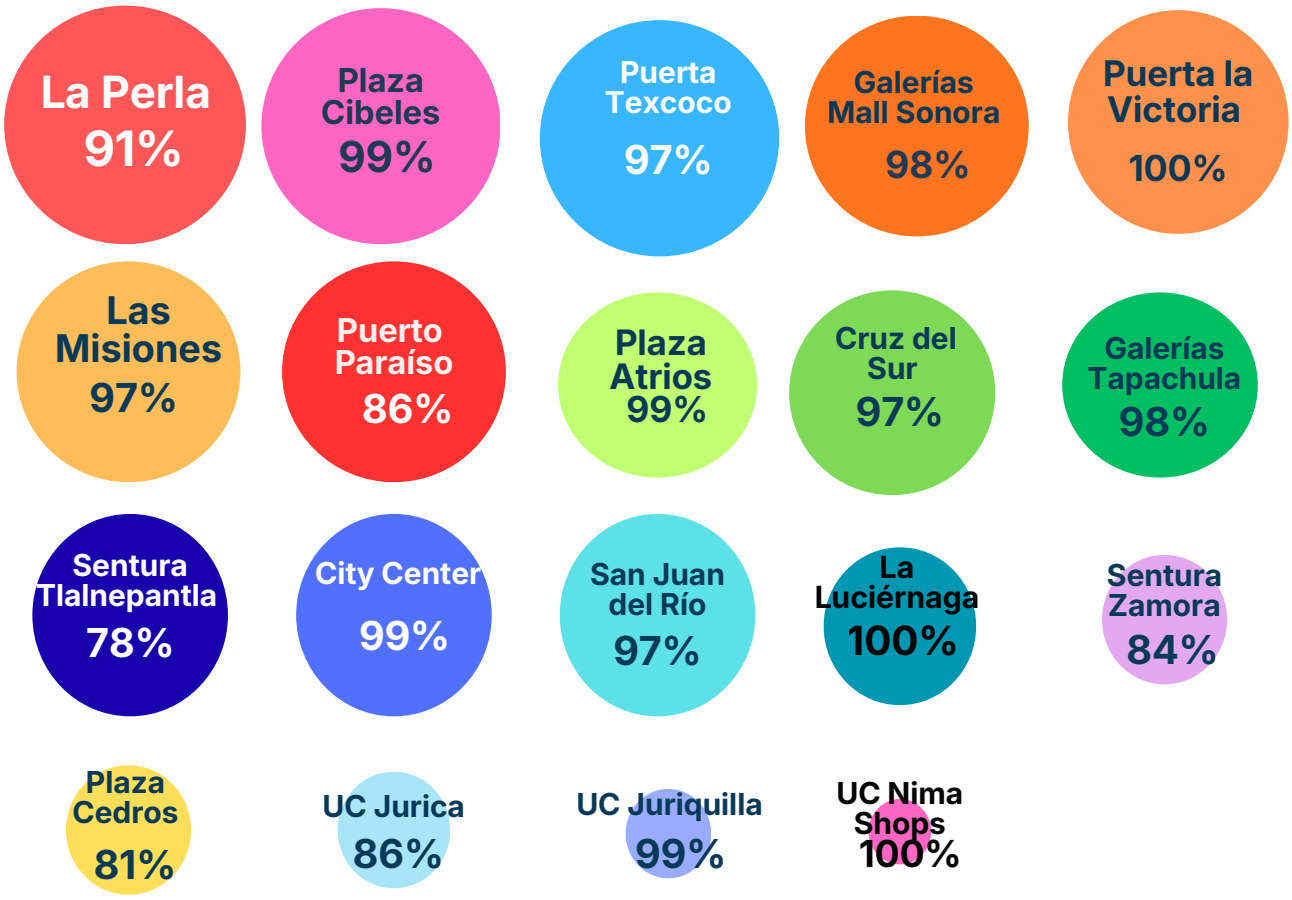
*El ISR por la ganancia en la venta del (los) inmuebles, deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicha ganancia, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicha ganancia.**No existe obligación de distribuir el importe del Resultado Fiscal no distribuido.
**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	79,836		79,836	1,291	3,530	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	19,713	9,000	28,713	297	570	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	48,304	4,902	53,206	1,502	2,700	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,816	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	51,205		51,205	384	1,525	Cuautla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,740		32,740	532	1,092	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,490		60,490	649	2,700	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	58,937		58,937	2,857	3,150	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		**697,453**	**114,872**	**812,325**	**18,679**	**30,866**	

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 94.88%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 96.92%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



Promedio ponderado de ocupación total del portafolio
94.88%

Promedio ponderado de ocupación total del portafolio estabilizado
96.92%

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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

Los principales ingresos por giro de negocio son:

- Entretenimiento
- Moda y calzado
- Tienda departamental

Representando un 50%.

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

ÁREA RENTABLE POR GIRO DE NEGOCIO

Giro	%
Tienda Departamental	16.0%
Moda y Calzado	17.5%
Entretenimiento	16.0%
Supermercado	14.0%
Alimentos	10.9%
Hogar y Decoración	8.3%
Deportes	6.9%
Servicios	2.4%
Servicios Financieros	2.4%
Salud y Belleza	2.0%
Otros	1.7%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.9%
Total	100.0%

INGRESO POR GIRO DE NEGOCIO

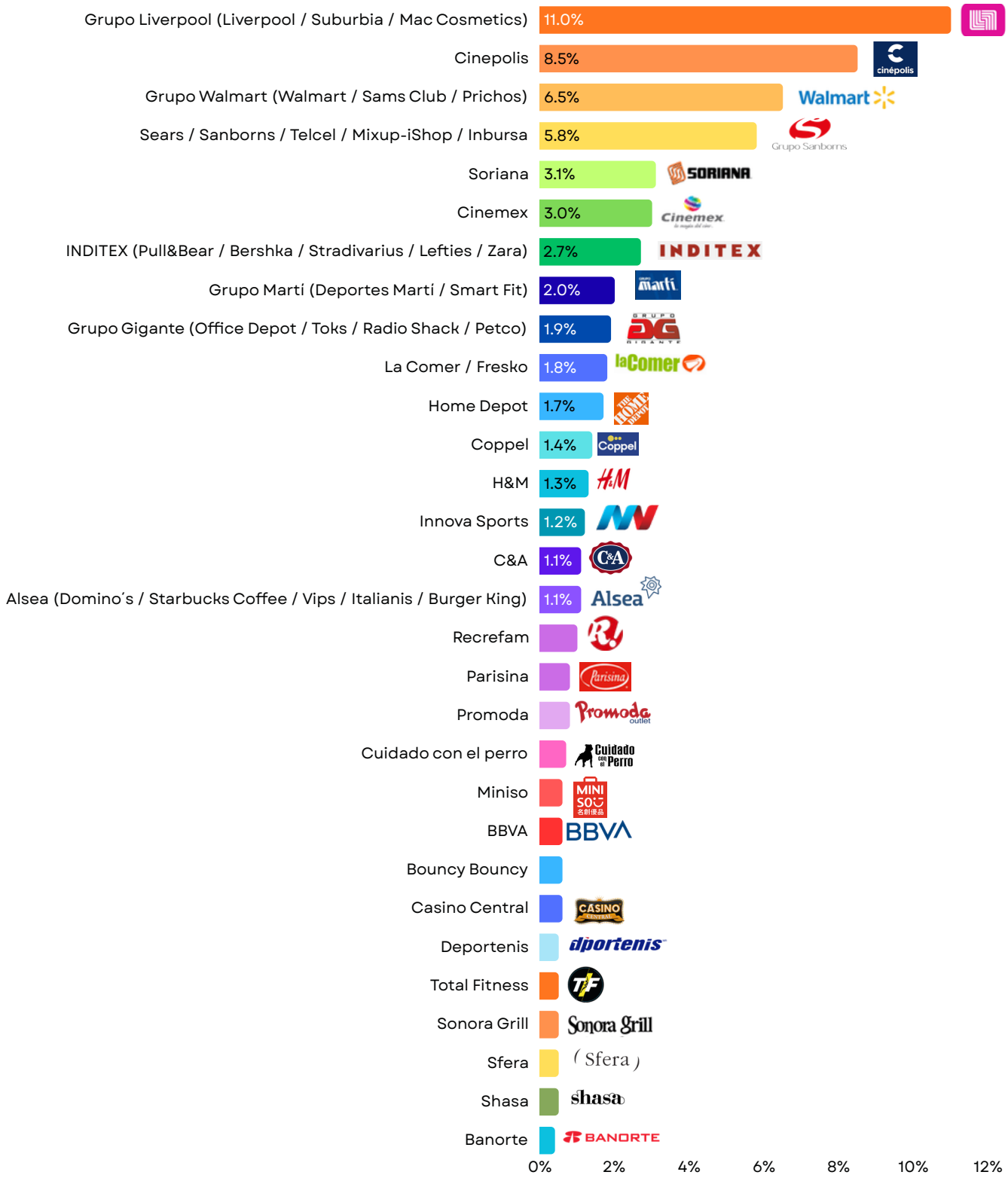
Giro	%
Moda y Calzado	20.0%
Alimentos	18.8%
Entretenimiento	13.3%
Tienda Departamental	6.9%
Hogar y Decoración	11.0%
Deportes	7.7%
Supermercado	5.9%
Servicios Financieros	4.1%
Servicios	3.4%
Salud y Belleza	3.8%
Otros	3.1%
Autos y Motocicletas	1.4%
Papelería	0.6%
Total	100.0%



14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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

TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

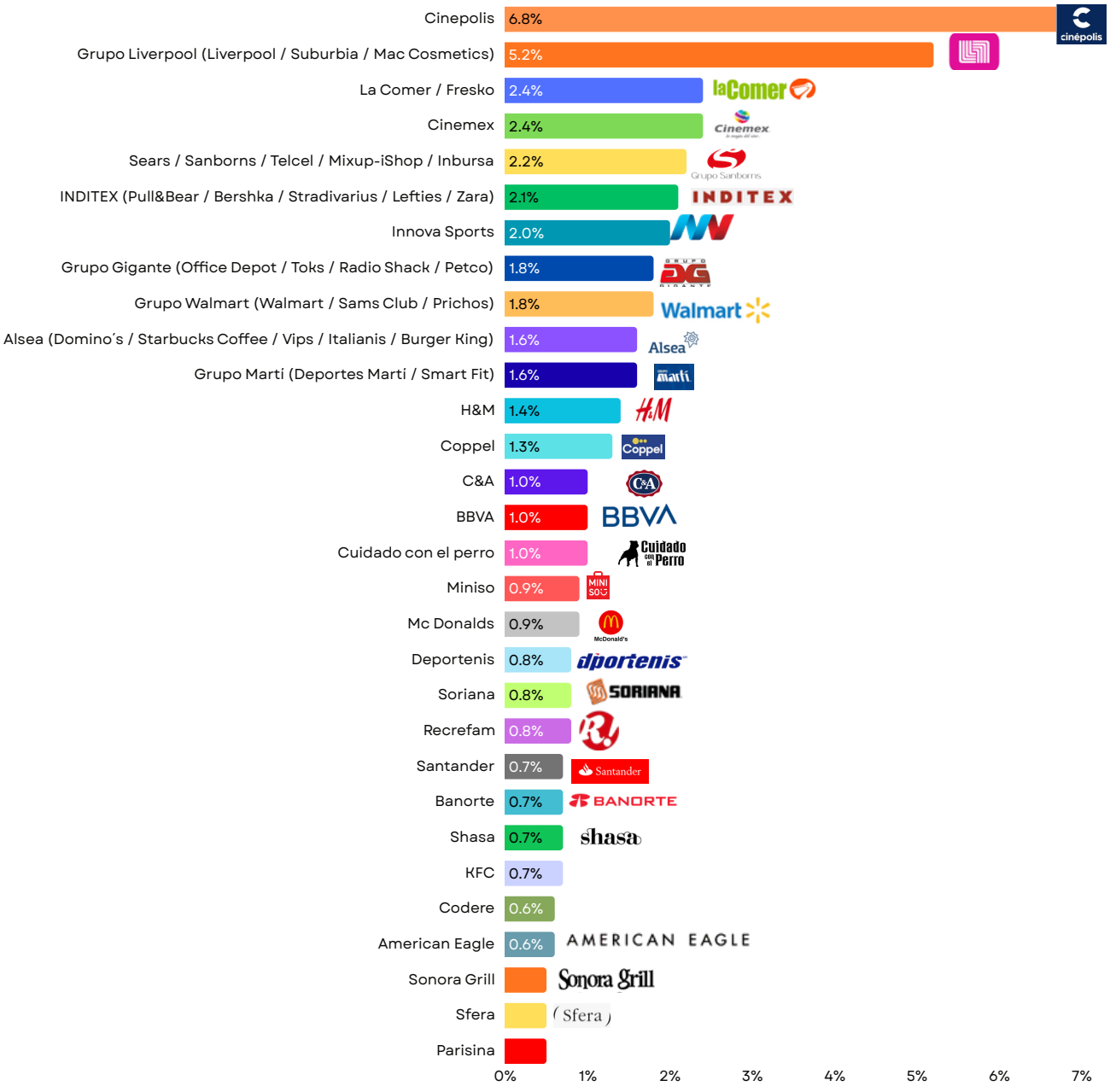


14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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 7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

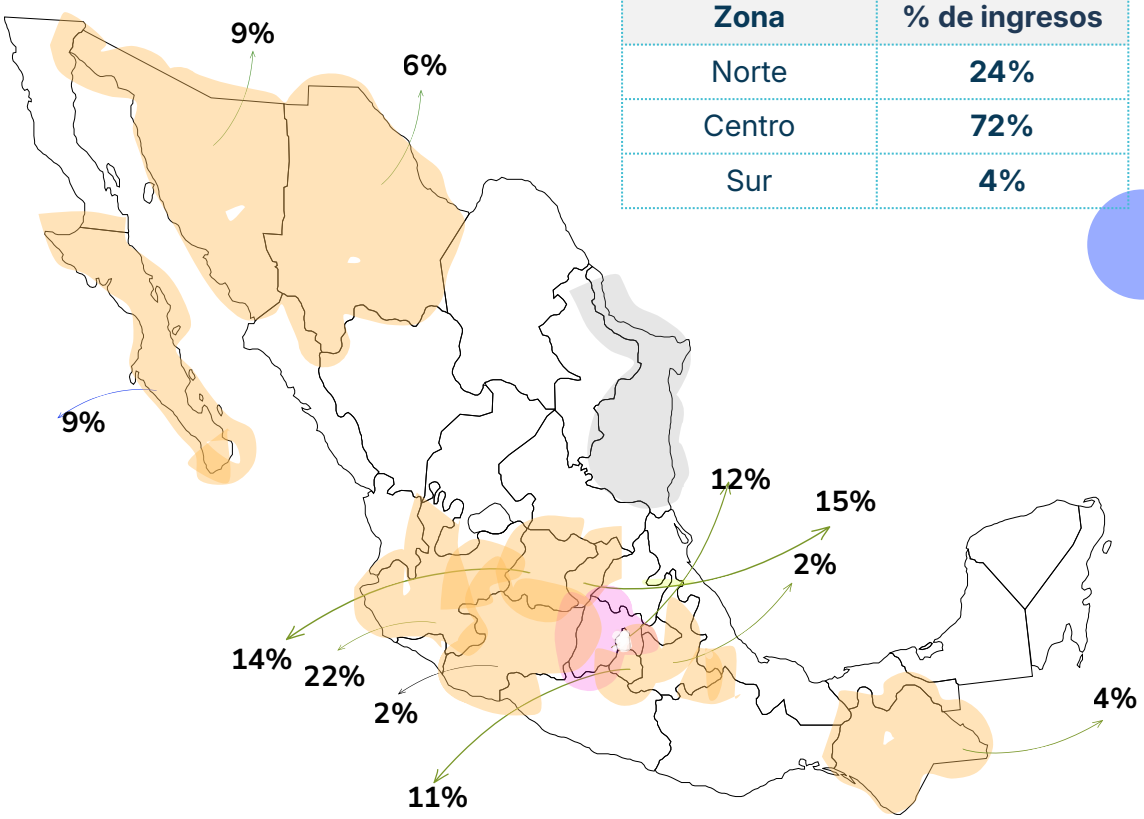
TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO

Zona	% de ingresos
Norte	**24%**
Centro	**72%**
Sur	**4%**



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

14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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 2,131 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	13%	11%	8%	8%	13%	47%	**230**
La Luciérnaga	30%	18%	13%	6%	1%	32%	**92**
Puerto Paraíso	31%	16%	10%	38%	2%	2%	**133**
UC Jurica	4%	27%	21%	12%	11%	25%	**120**
UC Juriquilla	23%	51%	14%	1%	2%	9%	**35**
Puerta Texcoco	9%	38%	43%	5%	2%	3%	**43**
UC Nima Shops	11%	23%	18%	35%	1%	12%	**28**
Los Atrios	5%	54%	9%	8%	23%	1%	**125**
Galerías Mall Sonora	27%	12%	14%	7%	25%	15%	**176**
Galerías Tapachula	13%	9%	46%	7%	4%	21%	**119**
Las Misiones	9%	10%	10%	11%	49%	11%	**173**
City Center Bosque Esmeralda	7%	5%	16%	3%	13%	56%	**86**
Plaza Cedros	11%	70%	2%	2%	9%	6%	**29**
Cruz del Sur	3%	7%	4%	75%	1%	10%	**114**
Puerta La Victoria	11%	43%	16%	11%	4%	15%	**49**
Sentura Tlalnepantla	14%	14%	45%	2%	3%	22%	**142**
La Perla	21%	23%	9%	8%	2%	37%	**266**
Sentura Zamora	10%	55%	13%	3%	5%	13%	**90**
Vía Paraíso	7%	6%	7%	9%	1%	69%	**57**
San Juan del Río	19%	40%	30%	0%	9%	2%	**24**
Total General	**15%**	**15%**	**21%**	**14%**	**10%**	**25%**	**2,131**

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@signum research.com**	52(55)62370861
SummaCAP	Edson Murguia	**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 segundo trimestre de 2026:

Fecha: **Jueves, 23 de julio 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/86059667089?pwd=h7tv4yqtczeP6UbPuQF7FBov6av3xn.1

Meeting ID: 860 5966 7089
Passcode: 695096

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 DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de junio de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No auditado 2T 2026	No auditado 2T 2025	Acumulado a Junio 2026	Acumulado a Junio 2025
Ingresos por rentas	590,890	564,575	1,166,498	1,097,562
Otros ingresos operativos	93,481	85,673	188,402	177,731
Total de ingresos	**684,371**	**650,248**	**1,354,900**	**1,275,293**
Gasto de operación:				
Gastos operativos	171,476	152,531	332,129	302,966
Seguros	4,692	4,538	9,435	8,508
Honorarios del asesor	22,080	21,314	43,096	41,437
Honorarios profesionales	2,125	1,965	4,190	3,888
Total de gastos de operación	**200,373**	**180,348**	**388,850**	**356,799**
Utilidad de Operación	**483,998**	**469,900**	**966,050**	**918,494**
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	19,401	11,594	29,855	21,364
Gasto por intereses	286,383	291,460	570,762	584,449
Costo de financiamiento, neto	**(266,982)**	**(279,866)**	**(540,907)**	**(563,085)**
Valuación de deuda en UDIs	(6,640)	(27,857)	(33,257)	(56,964)
Valuación de las propiedades de inversión	210,479	590,000	210,479	590,000
Reserva de incobrables	(40,000)	-	(40,000)	-
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**380,855**	**752,177**	**562,365**	**888,445**
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	-	-	-	-
Diferido	-	-	-	-
Total de impuestos a la utilidad				
Utilidad neta consolidada del período	**380,855**	**752,177**	**562,365**	**888,445**
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	361,762	732,830	522,963	854,184
Participación no controlada	19,093	19,347	39,402	34,261
Utilidad neta consolidada del período	**380,855**	**752,177**	**562,365**	**888,445**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	Auditado
Activo	**Jun 2026**	**Dic 2025**
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	535,047	468,292
Cuentas por cobrar	320,979	370,665
Impuestos por recuperar	6,159	16,686
Pagos anticipados	61,157	26,641
Otras cuentas por cobrar	455,657	420,070
Total de activo circulante	**1,378,999**	**1,302,354**
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	30,986,330	30,744,663
Inversiones en proceso	183,350	74,109
Otros activos	18,691	18,313
Inversión en asociadas	9,910	9,910
Total de activo no circulante	**31,198,281**	**30,846,995**
Total del activo	**32,577,280**	**32,149,349**
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	64,603	67,774
Partes relacionadas	28,612	28,507
Pasivos acumulados	228,565	243,928
Anticipos de clientes	6,642	5,516
Créditos bancario	907,760	305,871
Total del pasivo circulante	**1,236,182**	**651,596**
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	208,268	203,323
Pasivos laborales	26,512	23,357
Impuesto sobre la renta diferido	73,181	73,181
Créditos bancarios	8,021,416	8,527,615
Deuda bursátil de largo plazo	3,578,801	3,543,588
Total del pasivo no circulante	**11,908,178**	**12,371,064**
Total del pasivo	**13,144,360**	**13,022,660**
Capital contable		
Contribuciones netas	5,256,761	5,496,761
Resultados acumulados	12,512,537	10,649,144
Utilidad neta del período	522,963	1,863,393
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**18,292,261**	**18,009,298**
Participación no controlada	1,140,659	1,117,391
Total Capital Contable	**19,432,920**	**19,126,689**
Total del pasivo y capital contable	**32,577,280**	**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
Al 30 de junio 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 1 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	(240,000)			(240,000)
Utilidad del ejercicio		522,963	39,402	562,365
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**(240,000)**	**13,035,500**	**39,402**	**322,365**
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(16,134)	(16,134)
Saldos al 30 de junio de 2026	**5,256,761**	**13,035,500**	**1,140,659**	**19,432,920**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de junio de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Junio 2026	Junio 2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	**562,365**	**888,445**
Ajustes por:		
Intereses a favor	(29,796)	(21,092)
Beneficios a los empleados	3,155	2,299
Depreciación y amortización	10,183	10,161
Reserva de incobrables	40,000	
Amortización de costo financiero	17,051	16,078
Revaluación de propiedades de inversión	(210,479)	(590,000)
Valuación deuda en UDIS	33,257	56,964
Intereses a cargo	548,352	566,825
	974,088	**929,680**
Cuentas por cobrar	9,686	36,240
Partes relacionadas	105	3,075
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(25,060)	128,288
Pagos anticipados	(35,086)	(26,991)
Proveedores	(3,171)	(9,027)
Pasivos acumulados	(31,367)	(127,443)
Anticipos de clientes	1,126	(863)
Depósitos en garantía de arrendatarios	4,945	(1,774)
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	**895,266**	**931,185**
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	29,796	21,092
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(150,551)	(205,244)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	**(120,755)**	**(184,152)**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(548,352)	(566,825)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	600,000	6,820,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(513,769)	(4,548,008)
Pago FSHOP 19U	-	(3,050,863)
Emisión FSHOP 25U	-	700,000
Comisión por estructura crédito	(5,635)	(97,485)
Distribución a tenedores	(240,000)	(195,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	**(707,756)**	**(938,181)**
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	66,755	(191,148)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	468,292	613,235
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**535,047**	**422,087**

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2026
(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

El 20 de julio de 2026, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo trimestre 2026.

(b) Criterios y estimaciones

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

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

(c) Información comparativa

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

(d) Estacionalidad de Operaciones

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

3. Resumen de las Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2026

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al segundo 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

	Jun 2026	Dic 2025
Efectivo en cuentas bancarias	237,828	230,358
Fondo de reserva para servicio de deuda	217,759	235,743
Inversiones en valores	79,460	2,191
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	**535,047**	**468,292**

2. CUENTAS POR COBRAR

	Jun 2026	Dic 2025
Clientes	408,707	450,500
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(87,728)	(79,835)
Total de Cuentas por cobrar	**320,979**	**370,665**

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Jun 2026	Dic 2025
IVA por recuperar	700	11,392
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,294
Total de Impuestos a favor	**6,159**	**16,686**
Otras cuentas por cobrar*	455,657	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 30 de junio de 2026, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Jun 2026	Dic 2025
Propiedades de inversión	30,866,100	30,631,100
Mobiliario y equipo netos	120,230	113,563
Total	**30,986,330**	**30,744,663**

5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	2T 2026	2T 2025
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	22,080	21,314

Los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2026 se integran como sigue:

	Jun 2026	Dic 2025
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	28,612	28,507

Cifras en miles de pesos

6. PASIVOS ACUMULADOS

	Junio 2026	Dic 2025
Intereses devengados pendientes de pago	90,141	89,211
Otros pasivos acumulados	138,424	154,717
Tota pasivos acumulados	**228,565**	**243,928**

7. CAPITAL CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 30 de junio 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 segundo trimestre de 2026.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos
Centros de Vida	276,111	44,627	12,780,000
Fashion Mall	202,643	29,060	8,490,000
Power Center	184,891	34,670	8,648,100
Community Center	20,726	4,649	948,000
Totales	**684,371**	**113,006**	**30,866,100**

Cifras en miles de pesos

9. UTILIDAD POR CBFI

	UTILIDAD					
CONCEPTO	**2T 2026**	**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	637,115,444
Utilidad integral del período (millones)	197.92	187.82	190.53	164.40	170.69	150.46
Utilidad por CBFI (pesos)	0.3107	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 CBFIs, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 125 millones de pesos (0.1962 por CBFI), correspondiente al primer trimestre de 2026.

11. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

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

12. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

13. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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.



REPORTE FINANCIERO

2T2026

FIBRA SHOP®