REPORTE DE RESULTADOS 2T2025

FIBRA SHOP

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 2do TRIMESTRE 2025

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de **650.25** millones de pesos, teniendo un incremento de 4.03% respecto del trimestre anterior y 9.97% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

- El NOI consolidado del trimestre fue de 493.18 millones de pesos con un margen a NOI de 75.84%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 83.88%. El NOI consolidado aumentó 7.91% con respecto al mismo periodo del año anterior y 4.79% respecto al trimestre anterior.

- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 474.75 millones de pesos, lo que representó un incremento de 7.98% con respecto al segundo trimestre del año previo con un margen sobre los ingresos de 73.01%.

- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 170.69 millones de pesos. Esta representa 0.2679 pesos por CBFI e implica una rentabilidad anual del 12.10%.

- EL FFO del trimestre fue de 176.84 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2776 pesos, lo que representa una tasa anualizada del 12.55%*.

- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 95.51%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 93.11%

- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1648 pesos por CBFI pagadero a más tardar el 19 de agosto de 2025.

- Durante el mes de junio, se concluyó la estrategia de refinanciamiento de deuda por un monto de aproximado de 7,250 millones de pesos, de los cuales 700 mdp se llevaron a cabo a través del mercado bursátil y el restante a través de un crédito sindicado que mejora las condiciones financieras y logrando que durante 2025 y 2026 no se tengan vencimientos significativos.

- En este reporte trimestral, anunciamos una nueva inversión para el desarrollo de una propiedad comercial ubicada en Nuevo Laredo, Tamaulipas, en línea con la estrategia de crecimiento y creación de Centros de Vida.

- El crédito sindicado se firmó bajo el nuevo Marco de Financiamiento Sostenible híbrido, que permite emitir bonos verdes, sociales y vinculados a la sostenibilidad. El 87% de la deuda bancaria está vinculada a KPIs sustentables.

- Por último, el pasado 21 de julio se firmó el convenio de sustitución fiduciaria con Banco Actinver, quien a partir de ese día, funge formalmente con fiduciario del fideicomiso.

***Precio promedio por CBFI 8.84 pesos.**

ESTIMADOS INVERSIONISTAS

Me complace informarles los avances y logros alcanzados durante el segundo trimestre de este año. A lo largo de estos seis meses, hemos concentrado nuestros esfuerzos en tres ejes estratégicos fundamentales para el fortalecimiento de FibraShop:

1. Reestructura de deuda:
En junio concluimos de manera exitosa la reestructura de deuda, pagamos el bono FShop 19U de aproximadamente 3,000 mdp y logramos refinanciar créditos hasta por 4,250 mdp. Con la ejecución exitosa de nuestra estrategia de refinanciamiento, fortalecimos el perfil crediticio, optimizamos la estructura de vencimientos y reafirmamos la confianza tanto de inversionistas como de instituciones financieras. Esta reestructura nos permitió mejorar el costo del fondeo y extender plazos sin incrementar el apalancamiento. **Es para mi un orgullo decir que después de más de 5 años, regresamos al mercado bursátil con una colocación en la Bolsa Mexicana de Valores de un bono de 700 mdp.**

2. Finanzas sostenibles:
Este trimestre marcó un avance importante en nuestra agenda ASG, al vincular los refinanciamientos a indicadores clave de desempeño en materia de sostenibilidad. A través de nuestro Marco de Financiamiento actualizado, hoy contamos con instrumentos etiquetados como verdes y vinculados a metas ambiciosas hacia 2030. Esta visión fue respaldada por la Segunda Opinión emitida por S&P Global Ratings, destacando nuestro compromiso con la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la estrategia financiera. **El 82% de nuestra deuda bancaria es verde.**

3. Crecimiento de la Compañía
FibraShop continúa fortaleciendo su portafolio. Con la estabilización de La Perla, hemos decidido aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento mediante una asociación estratégica con Grupo Link Arquitectura para el desarrollo de una propiedad en Nuevo Laredo. Su ubicación privilegiada y la alta demanda en la zona nos permiten anticipar que este proyecto será exitoso y generará valor tanto para la compañía como para nuestros inversionistas.

Por otro lado, en apego a las mejores prácticas de gobierno corporativo y como parte de una gestión prudente y responsable, llevamos a cabo el proceso de sustitución del fiduciario del fideicomiso, siendo **Banco Actinver** quien se encargará de ejercer dicha función. De esta manera aseguramos la continuidad operativa, la protección patrimonial y la transparencia en la administración del fideicomiso.

Por último, me complace informar que este segundo trimestre reflejó resultados financieros sólidos que respaldan la solidez operativa y la disciplina financiera de FibraShop. Registramos ingresos consolidados por 650.25 millones de pesos, un crecimiento de 4.03% respecto al trimestre anterior y 9.97% en comparación anual. El NOI consolidado alcanzó 493.18 millones de pesos, con un margen de 75.84% y un incremento de 7.91% interanual. A nivel propiedad, el margen operativo fue de 83.88%.

Gracias a estos resultados, y en línea con nuestro compromiso de generar valor para nuestros inversionistas, **el Comité Técnico aprobó un dividendo de 0.1648 pesos por CBFI, pagadero a más tardar el 19 de agosto de 2025.**

Cerramos el trimestre con avances concretos en estos tres frentes estratégicos, sentando bases firmes para el crecimiento responsable y sostenible de FibraShop.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

*México, Ciudad de México a 23 de julio de 2025 – 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 segundo trimestre terminado al 30 de junio de 2025.*

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).

1. EVENTOS RELEVANTES

SUSTITUCIÓN Y DESIGNACIÓN DE NUEVO FIDUCIARIO

En seguimiento al compromiso de FibraShop con la transparencia, el fortalecimiento del gobierno corporativo y la protección del patrimonio del Fideicomiso, durante julio de 2025 se llevaron a cabo **tres eventos clave** relacionados con la figura del fiduciario:

1. **Remoción de CIBanco como fiduciario (01 de julio de 2025):**

El Comité Técnico del fideicomiso resolvió por unanimidad iniciar el proceso de remoción y sustitución de CIBanco, S.A., Institción de Banca Múltiple, como fiduciario, con base en tres factores críticos:

- La orden emitida el 25 de junio por la *Financial Crimes Enforcement Network* de EE.UU., donde se señala a CIBanco como una preocupación principal en materia de lavado de dinero.
- La intervención gerencial temporal determinada por la CNBV el 26 de junio.
- La baja en su calificación fiduciaria por parte de HR Ratings, de HR SF1 a HR SF3 con observación negativa.

Ante ello, se activó el procedimiento establecido en la cláusula 20.01 del contrato de fideicomiso, instruyendo la búsqueda de un nuevo fiduciario con la experiencia, solvencia y capacidad necesarias.

2. Designación de Banco Actinver como nuevo fiduciario (03 de julio de 2025):

Tras un análisis de las alternativas disponibles y en estricto apego al marco legal y contractual, el Comité Técnico aprobó la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, como nuevo fiduciario (Actinver).

FibraShop ha iniciado formalmente el proceso de entrega-recepción y transición de funciones fiduciarias, reiterando que este cambio no afecta la operación de los inmuebles ni el cumplimiento de las obligaciones contractuales del Fideicomiso.

Ambos comunicados refuerzan la actuación diligente y responsable de FibraShop frente a situaciones externas, privilegiando en todo momento la continuidad operativa, el cumplimiento normativo y la protección de los intereses de sus inversionistas.

SUSTITUCIÓN Y DESIGNACIÓN DE NUEVO FIDUCIARIO

3. La firma del convenio de sustitución fiduciaria con Actinver.

El pasado 21 de julio se firmó exitosamente el convenio de sustitución fiduciaria con Actinver, mediante el cual asume oficialmente las funciones de fiduciario del fideicomiso.

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

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

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

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

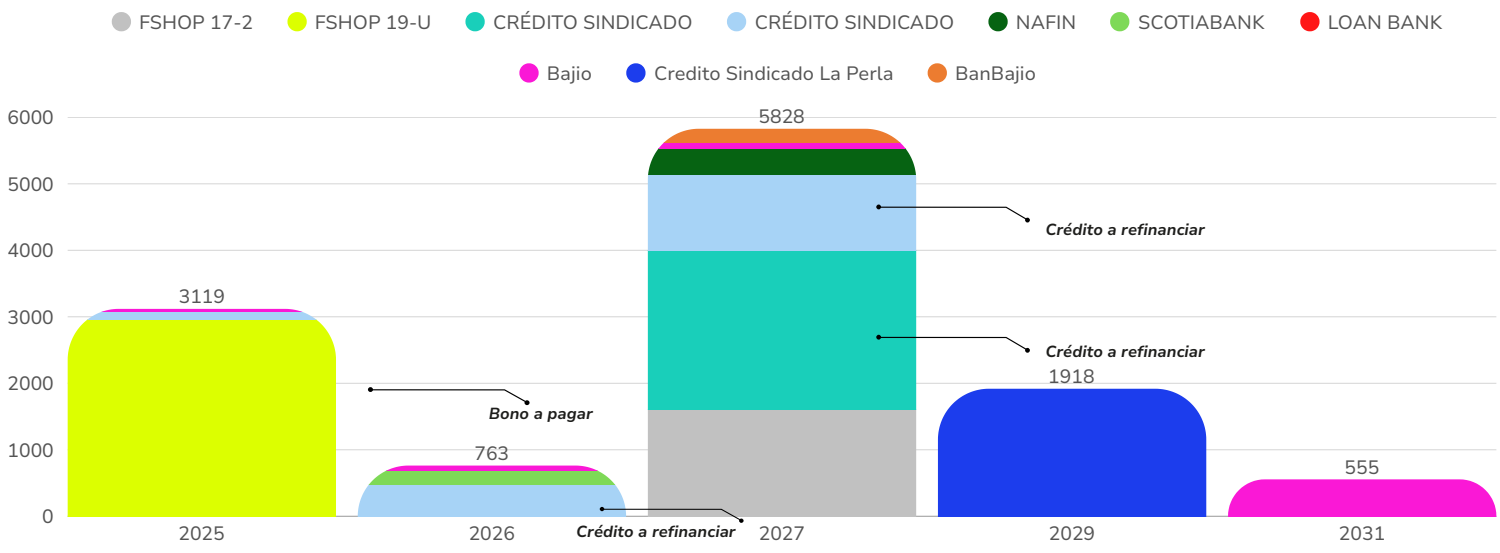
ESTRUCTURA DE LA DEUDA

ANTECEDENTES

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

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

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



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

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

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE
ESTRUCTURA DE LA DEUDA

CUMPLIMIENTO DEL PLAN

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

1. **Financiamiento bancario** dividido en dos tramos:

TRAMO A

Línea de crédito revolvente por $1,600 mdp a 3 años con posibilidad de extenderlo un año adicional.

TRAMO B

Crédito simple por $5,000 mdp a 5 años con ciertas amortizaciones crecientes y un balloon de 40%.

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

2. Financiamiento en los **mercados de deuda**:

FSHOP 25U

Bono de deuda por un monto de $700 mdp a 5 años, con una tasa fija de **7.61%.**

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

	Sindicado 2025	Comentarios
Crédito sindicado 2025	1. **BBVA (Líder)** 2. Multiva* 3. Bancomext 4. BanCoppel 5. Ve por Más 6. Intercam** 7. Mifel 8. Nafin 9. Santander* 10. ICBC* 11. Monex	*Multiva, ICBC y Santander se incorporaron como nuevos aliados estratégicos de FibraShop. **En conjunto con BBVA, en su carácter de Banco Agente, estamos trabajando para sustituir al banco del sindicato de bancos.

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE
ESTRUCTURA DE LA DEUDA

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

*Energía renovable consumida / Energía total consumida, para llegar al 2030 al **50%.***
Al día de hoy tenemos 45%.

*% de m2 de construcción certificados / m2 de construcción del portafolio, para llegar al 2030 al **50%.***
Al día de hoy tenemos 37%

- ***Cada año se deberá reportar el avance verificado determinado en el Marco de Financiamiento.***
- ***De cumplirse ambos KPIs, se dará un descuento de 5 pb a la tasa establecida.***

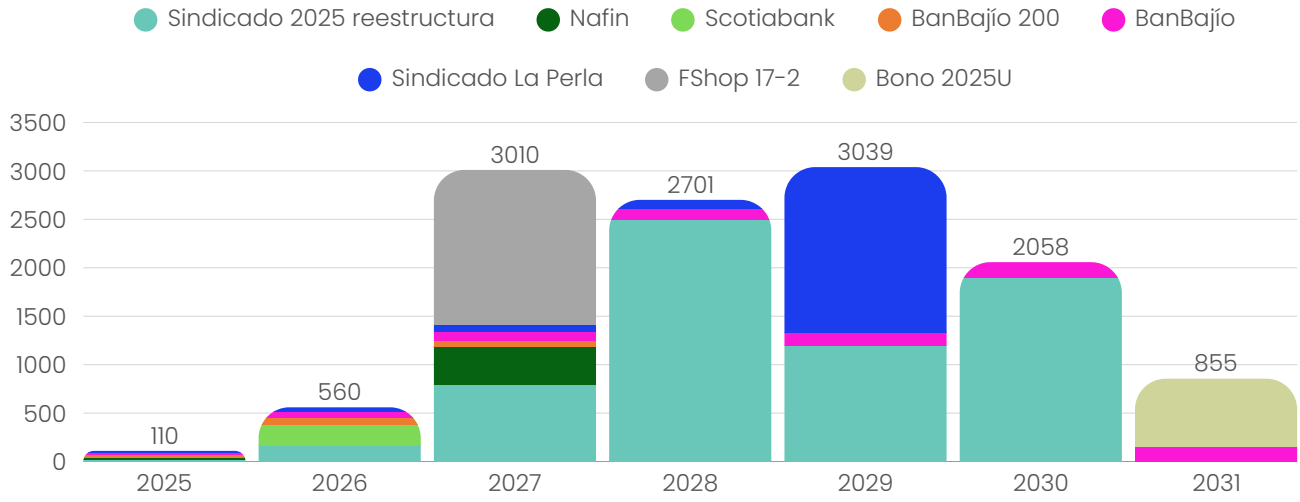
Lo anterior en línea con nuestro nuevo marco de financiamiento y su segunda opinión: **https://fibrashop.mx/marco-de-financiacion-sostenible/**

[Ver: Avances en la estrategia ASG]

ESTRUCTURA ACTUAL DE LA DEUDA

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

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



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

Con lo anterior logramos: **i) extender el perfil de vencimientos, ii) eliminar la concentración de vencimientos en fechas específicas y iii) mejora de condiciones financieras en cuanto a garantías y tasas de interés.**

CRECIMIENTO DE LA COMPAÑÍA
NUEVO LAREDO

Con la consolidación de La Perla, uno de nuestros desarrollos más emblemáticos, en FibraShop hemos identificado **nuevas oportunidades de crecimiento**. En este sentido, nos complace anunciar nuestra siguiente inversión para el desarrollo de un **proyecto en Nuevo Laredo, Tamaulipas.**

Nuevo Laredo es una ciudad fronteriza con alto potencial de crecimiento económico, gracias a su ubicación estratégica, su conectividad con Estados Unidos a través de varios cruces fronterizos y su aeropuerto internacional. Estas características la posicionan como un punto clave para inversionistas y empresas que buscan capitalizar las oportunidades del nearshoring.

Para ello, FibraShop ha establecido una **alianza estratégica** con **Grupo Link Arquitectura,** en la que ambas partes participarán de manera equitativa con un 50% de inversión en la propiedad comercial, esta última aportando el terreno por un valor aproximando de **200 mdp** y FibraShop asumiendo costos de construcción por la misma cantidad; el resto del capital se financiará a través de deuda contratada conjuntamente a través de un fideicomiso.

El proyecto de construcción durará de 2025 a 2027, y se espera que la propiedad abra sus puertas al público en 2028. La inversión de FibraShop será con flujo y no apalancamiento adicional.

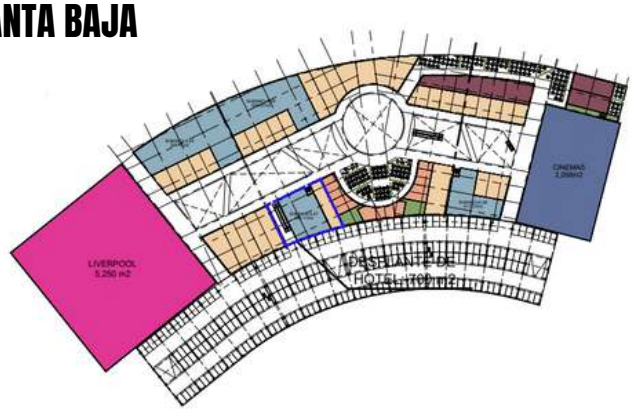
Actualmente, la ciudad cuenta con una oferta limitada de centros comerciales y no dispone de una tienda departamental Liverpool, quien también forma parte del proyecto como tienda ancla e invertirá en construir una tienda de aproximadamente 12,000 m2 de construcción, lo cual refuerza el atractivo para el desarrollo de este nuevo proyecto.

Los avances del proyecto serán comunicados a través de eventos relevantes.

PLANTA ALTA

	Descripción
Dirección	Blvd. Luis Donaldo Colosio, 88274 Nuevo Laredo, Tamaulipas México
Área de terreno	64,147 m2
Área de construcción	100,498 m2
GLA	31,366 m2
GLA sin Liverpool	21,866 m2
NOI estabilizado	$77.6 mdp

PLANTA BAJA



	Inversión
Terreno	200,138,426
Construcción, permisos, licencias, etc.	421,292,099
Total	**621,430,525**

CRECIMIENTO DE LA COMPAÑÍA
NUEVO LAREDO

BENEFICIOS OPERATIVOS - FINANCIEROS

1. **Plan de crecimiento y diversificación de riesgos**
   FibraShop no solo aumenta su tamaño y alcance, sino que diversifica y fortalece su presencia en diferentes mercados, reduciendo riesgos al tener una mayor presencia.

2. **Optimización del portafolio**
   FibraShop se enfoca en consolidar un portafolio más alineado con sus objetivos de rentabilidad y crecimiento a largo plazo.

3. **Aumenta el valor para los tenedores**
   FibraShop está creando valor a largo plazo para sus tenedores mejorando la calidad de los activos y diversificando su portafolio, buscando ser atractivos para los tenedores actuales y futuros.

4. **Mejora en métricas financieras y operativas**
   Con esta expansión FibraShop busca obtener mayores ingresos, posicionándose de mejor forma en el mercado para incrementar su valor.

5. **Continuidad del modelo de negocios (Centros de Vida)**
   Esta nueva propiedad cumple con las características de transformarse en Centro de Vida, por lo que se da continuidad al modelo de negocios.

6. **Mejora en los ratings de las calificadoras**
   Esta nueva propiedad cumple con las se espera que FibraShop mejore su calificación debido a las mejoras en su solidez financiera, gestión de activos, reducción de riesgos y perspectivas de crecimiento.

ESTRATEGIA ASG

MARCO DE FINANCIAMIENTO y SEGUNDA OPINIÓN

El 5 de mayo, FibraShop anunció la actualización de su Marco de Financiamiento con un enfoque híbrido que permite la emisión de instrumentos:

BONOS VERDES

BONOS SOCIALES

VINCULADOS

El marco fue evaluado por S&P Global Ratings, quien emitió su SPO el 29 de abril de 2025. En dicha opinión, S&P concluyó que el marco de FibraShop se encuentra alineado con los Principios de Bonos Verdes, Sociales y Vinculados a Sostenibilidad de la ICMA, así como con los Principios de Préstamos de la LMA/LSTA/APLMA. Además, destacó que:

- El marco es integral, al combinar mecanismos de uso de recursos ("*Use of Proceeds*") con instrumentos vinculados a indicadores clave de desempeño (KPIs) de sostenibilidad.

- Los SPTs ("*Sustainability Performance Targets*") definidos fueron calificados como ambiciosos, al establecer metas exigentes en materia de energía renovable, certificación de edificios sostenibles e intensidad de consumo de agua.

- Reconoce el esfuerzo de FibraShop por integrar el financiamiento sostenible en su estrategia corporativa, abordando riesgos materiales como el cambio climático, la escasez hídrica y el impacto en las comunidades.

- Se valoró positivamente la implementación de proyectos para adaptación al cambio climático, como la instalación de infraestructura resiliente ante huracanes y sequías, así como el uso de tecnologías de eficiencia energética e hídrica.

Para mayor información consulta el siguiente vínculo:
https://fibrashop.mx/marco-de-financiacion-sostenible/

DEUDA VERDE

El crédito firmado con BBVA por 7,300 mdp está vinculado a KPIs sustentables o verde en línea con el nuevo marco de financiamiento.

Del total de deuda bancaria **87%** está vinculada a KPIs sustentables o verde y del total de la deuda, incluyendo bursátil es el **71%**.

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 21 de julio de este año, acordó decretar un dividendo de 105 mdp, lo que representa 0.1648 pesos por CBFI, pagadero a más tardar el 19 de agosto.

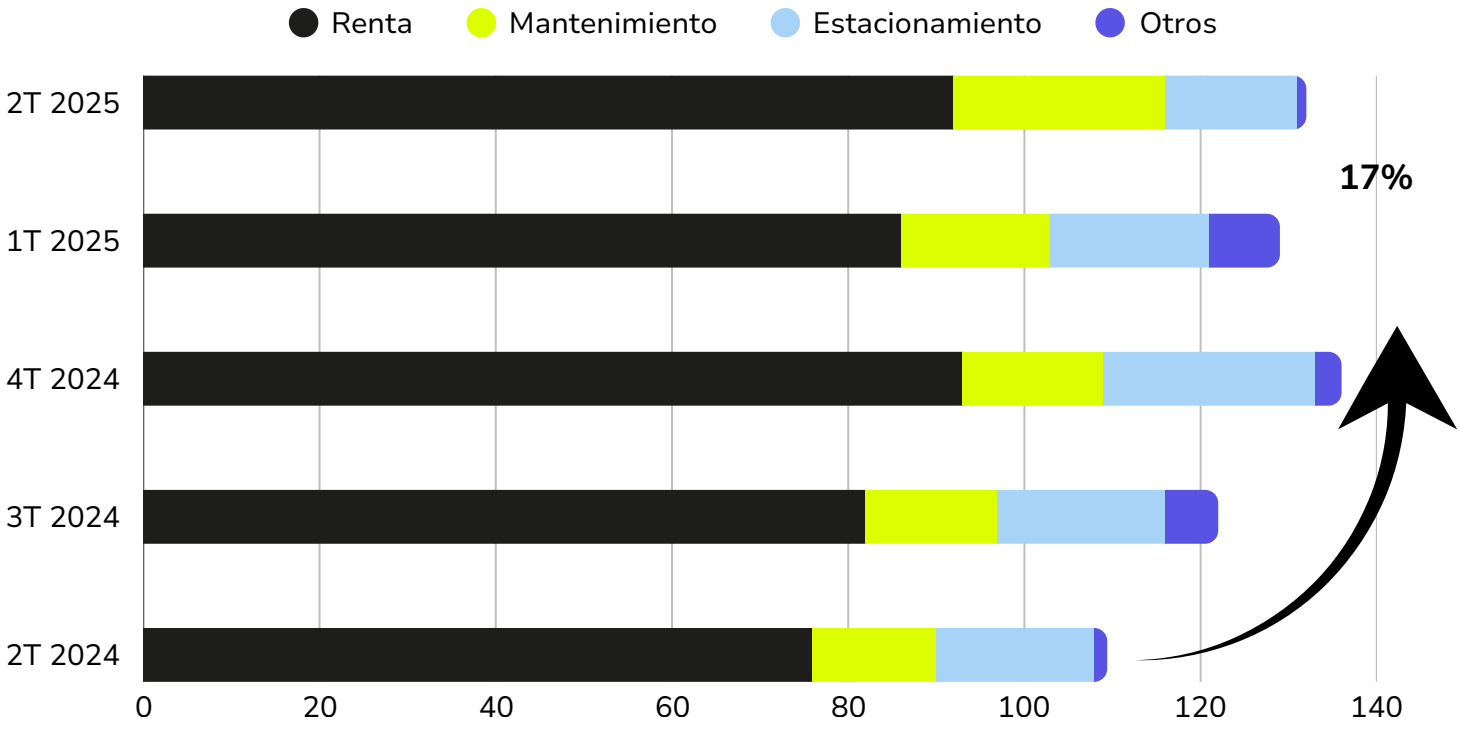
	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	Variación 2T 25 VS 1T 25
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	0%
Dividendo	105mdp	100 mdp	95 mdp	90 mdp	75 mdp	5.00%
Pesos por CBFI	0.1648	0.1570	0.1491	0.1413	0.1177	4.97%
Precio final del trimestre	$8.86	$8.70	$8.79	$7.80	$6.14	1.84%
Rendimiento Anualizado	7.44%	7.22%	6.79%	7.25%	7.67%	22PB

2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024
Ingresos por rentas	92,333	85,963	93,275	82,443	76,434
Mantenimiento	16,231	16,777	15,594	14,871	14,316
Estacionamiento	23,761	17,668	24,444	18,541	18,373
Otros ingresos operativos	1,797	8,261	1,944	3,306	6,211
Ingresos totales	**134,122**	**128,670**	**135,257**	**119,161**	**115,334**
Gastos Operativos	27,645	26,326	22,515	24,474	22,393
Utilidad de operación	**106,477**	**102,344**	**112,742**	**94,687**	**92,941**
Costo financiero - neto	(57,941)	(57,569)	(62,446)	(57,439)	(59,155)
Resultado del periodo	**48,536**	**44,776**	**50,296**	**37,248**	**33,786**

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del **88%.**



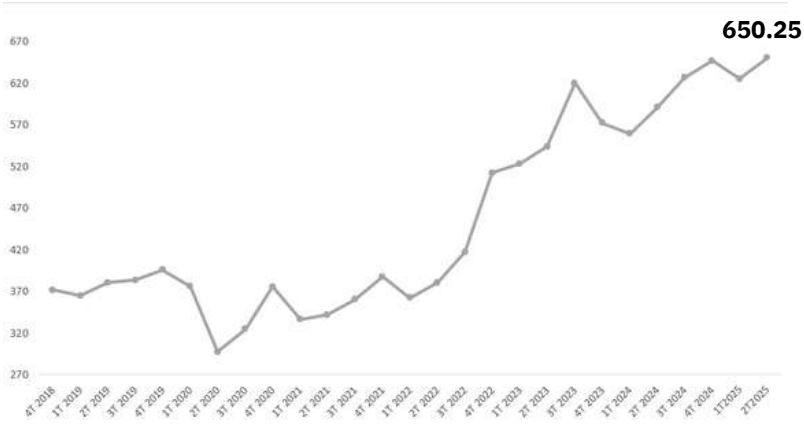
3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024	%Δ 2T2025 vs 1T2025	%Δ 2T2025 vs 2T2024
Ingresos totales	650.25	625.04	646.80	626.60	591.28	4.03%	9.97%
Gastos totales	180.35	176.45	171.28	162.20	156.57	2.21%	15.19%
Depreciación y amortización	4.85	4.44	3.04	5.60	4.95	9.27%	-2.01%
Utilidad de Operación	469.9	448.59	475.52	464.40	434.71	4.75%	8.10%
NOI	483.18	470.64	498.93	488.17	457.04	4.79%	7.91%
EBITDA	474.75	453.03	478.57	470.00	439.66	4.79%	7.98%
Margen de operación	72.26%	71.77%	73.52	74.11%	73.52%	0.69%	-1.71%
Margen NOI	75.84%	75.30%	77.14%	77.91%	77.30%	0.73%	-1.88%
Margen EBITDA	73.01%	72.48%	73.99%	75.01%	74.36%	0.73%	-1.81%
Utilidad neta ajustada	170.69	150.46	170.86	152.76	132.67	13.44%	28.66%
Utilidad del periodo por CBFI	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082	13.44%	28.66%
CBFI con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	637.12	637.12	0.00%	0.00%
Activos totales	31,451	30,980	29,750	29,708	29,971	1.52%	4.94%
Pasivos con costo	12,323	12,343	12,345	12,231	12,523	-0.16%	-1.59%
Capital	18,478	17,840	16,660	16,679	16,455	3.58%	12.29%
LTV	39.18%	39.84%	41.5%	41.17%	41.78%	-1.65%	-6.23%
P/U ratio*	9.29	9.77	9.38	9.37	6.22	-4.89%	49.36%
EV/EBITDA**	9.46	9.56	9.43	9.35	8.42	-1.02%	12.45%
CAP Rate Implícito***	11.02%	10.65%	11.68%	11.89%	12.23%	3.52%	-9.88%
Capitalización del mercado	5,992	5,928	5,317	4,793	3,273	1.08%	83.07%
AMEFIBRA FFO	176.84	156.29	174.49	159.3	138.55	13.15%	27.64%

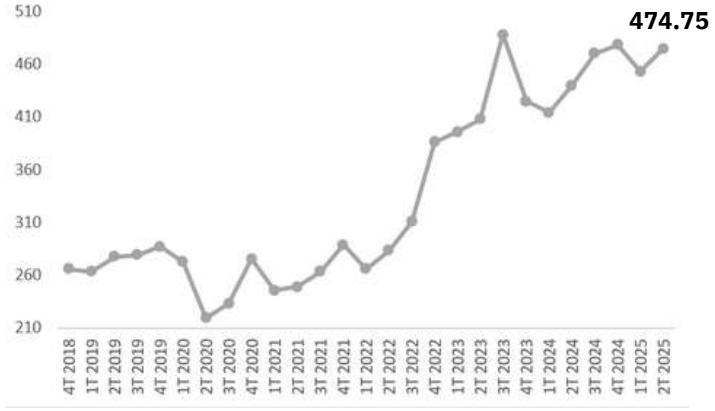
*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs s del periodo.
**EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.
***CAP 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.

PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS

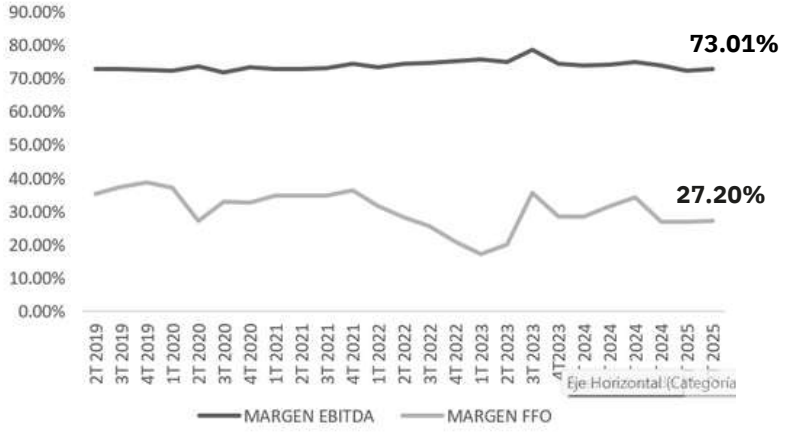
INGRESOS



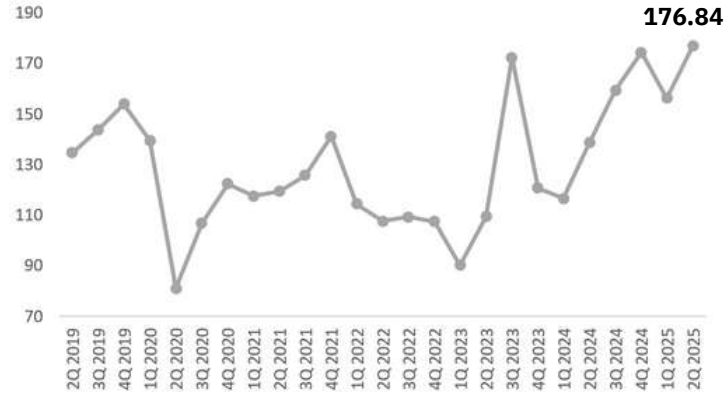
EBITDA



MARGEN EBITDA MARGEN FFO

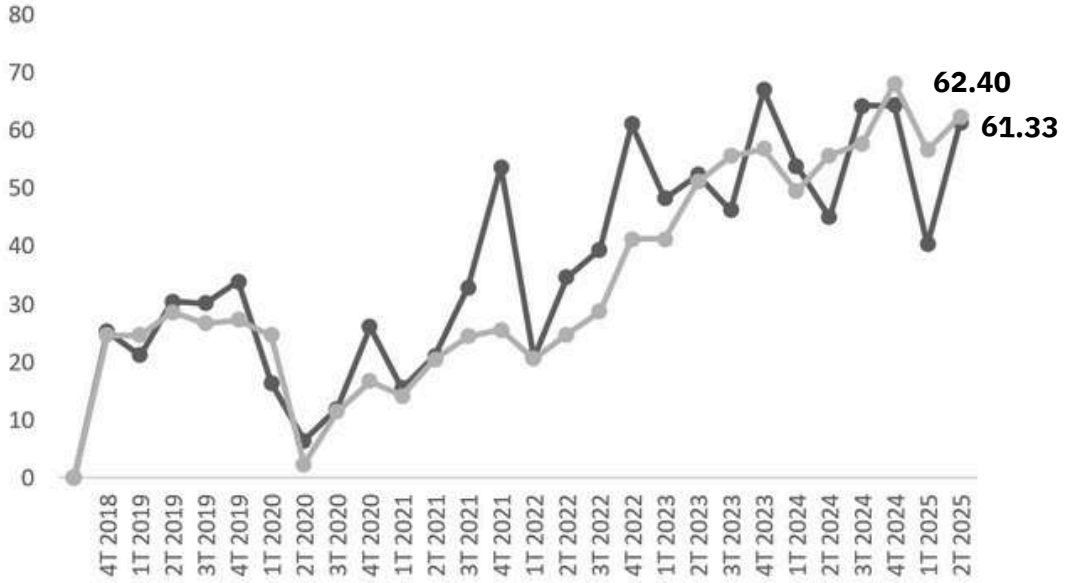


FFO AMEFIBRA

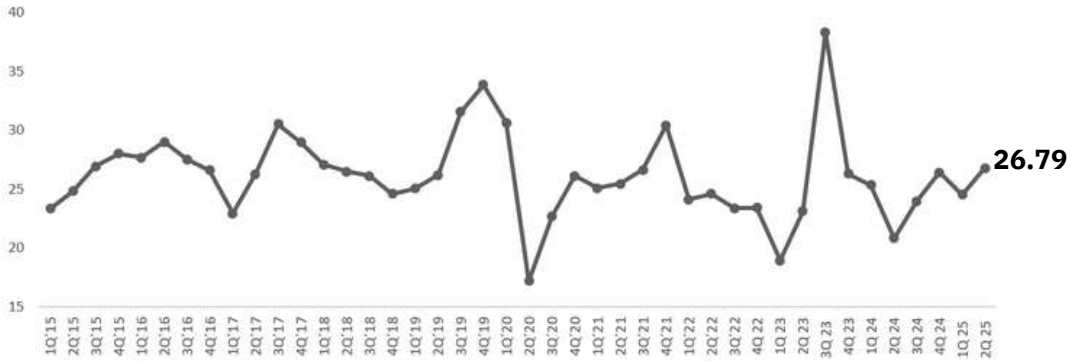


PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS

RENTAS VARIABLES ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFI

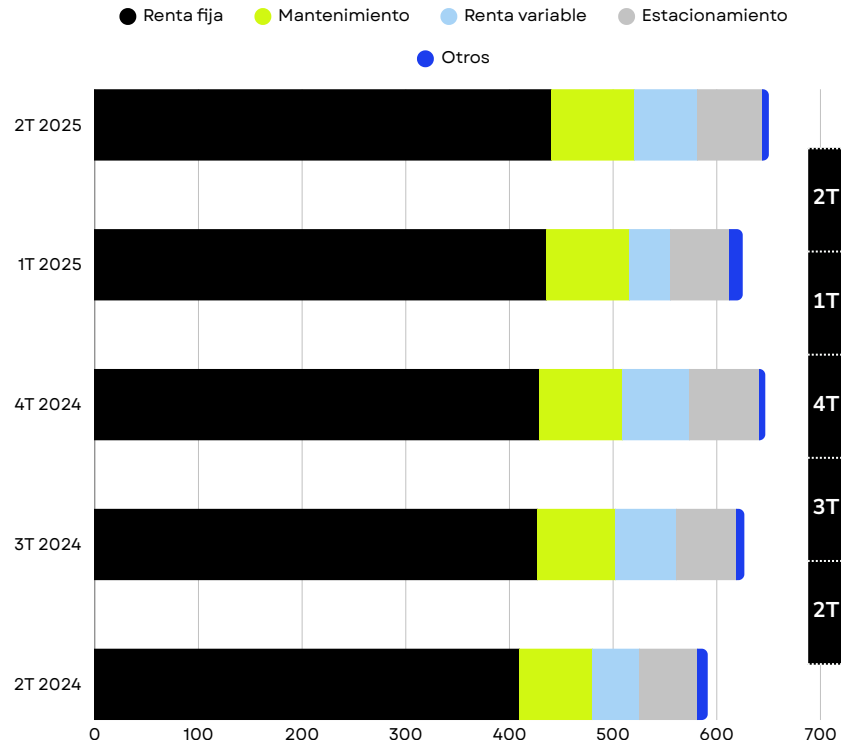


CONCILIACIÓN FFO

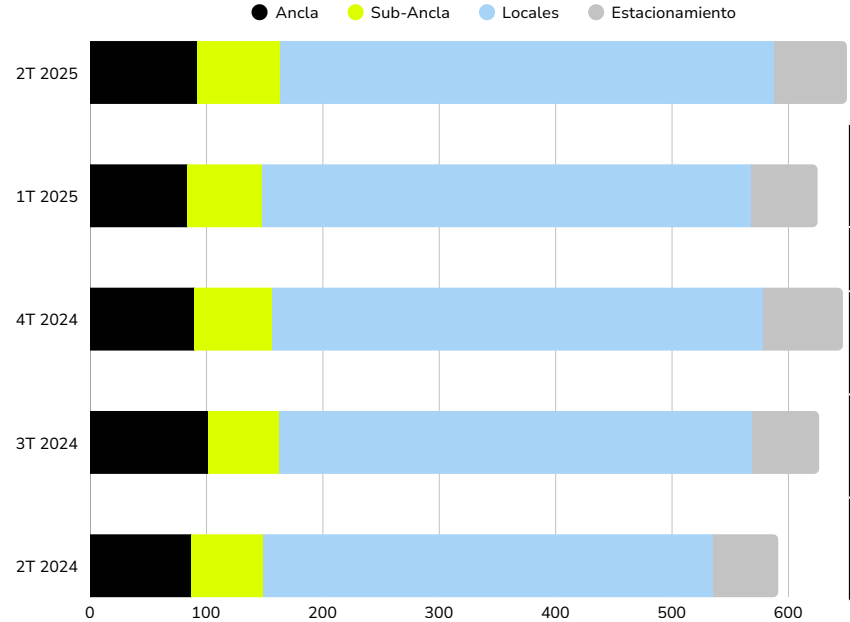
	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024
Total de ingresos	650.25	625.04	646.80	626.60	591.28
Total gastos	180.35	176.45	171.28	162.20	156.57
Utilidad de operación	**469.90**	**448.59**	**475.52**	**464.40**	**434.71**
Resultado integral de financiamiento	(279.87)	(283.22)	(289.62)	(304.02)	(295.85)
Participación en los resultados de asociadas			1.77		
Valuación de deuda en UDIs	(27.86)	(29.11)	(33.68)	(42.75)	(4.14)
Revaluación de las propiedades de inversión	590.00		1,187.14	139.99	300
Pérdida en venta de inmueble			(13.38)		
Provisión de impuesto a la utilidad			(2.75)		
UTILIDAD DEL PERÍODO	**752.18**	**136.27**	**1,325.00**	**257.62**	**434.72**
(-) Participación no controlada	19.35	14.91	14,92	7.62	6.19
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	**732.83**	**121.35**	**1,310.08**	**250.00**	**428.53**
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(590.00)		(1,187.14)	(139.99)	(300)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de descontinuar operaciones			13.38		
Depreciación de equipos	4.85	4.44	3.04	5.60	4.95
Comisiones de comercialización	0.40	0.48	0.85	0.35	0.34
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso	27.86	29.11	33.68	4.14	42.75
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.91	0.91	0.60	0.60	0.60
FFO AMEFIBRA	**176.84**	**156.29**	**174.49**	**159.30**	**138.55**

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS



	Renta Fija	Mantenimiento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
2T 2025	440.84	79.67	61.33	62.40	6.00	**650.25**
1T 2025	436.06	79.35	40.32	56.60	12.71	**625.04**
4T 2024	428.72	80.67	63.91	68.08	5.42	**646.80**
3T 2024	422.24	74.81	64.21	57.68	7.67	**626.60**
2T 2024	409.89	70.50	44.98	55.65	10.26	**591.28**



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacionamiento	Total
2T 2025	91.90	72.08	423.86	62.40	**650.25**
1T 2025	84.00	63.75	420.69	56.60	**625.04**
4T 2024	89.71	67.24	421.77	68.08	**646.80**
3T 2024	101.85	60.50	406.57	57.68	**626.60**
2T 2024	87.36	61.35	386.92	55.65	**591.28**

5. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS

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

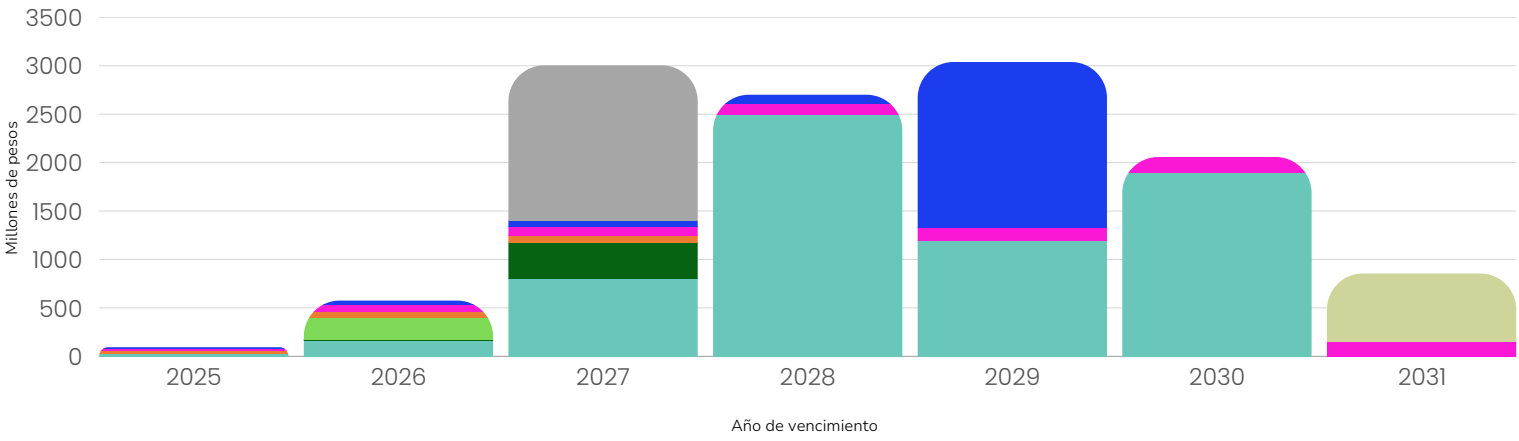
	2T 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024
Total de ingresos	650.25	625.04	646.80	626.60	591.28
Gastos de operación de las plazas	104.85	100.66	93.58	81.72	82.95
Utilidad Operativa de las plazas	**545.40**	**524.38**	**553.22**	**544.88**	**508.32**
Margen operativo de las plazas	**83.88%**	**83.89%**	**85.53%**	**86.96%**	**85.97%**
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	19.89	19.14	20.12	18.84	17.80
Utilidad operativa neta de las plazas	**525.51**	**505.24**	**533.09**	**526.04**	**490.53**
Margen operativo de las plazas	**80.82%**	**80.83%**	**82.42%**	**83.95%**	**82.96%**

6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 25 U*	702	UDIS	7.61%	
Deuda bursátil	2,302			
Sindicado 2025 Tramo A	1,600	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022 Tramo B	5,000	pesos	TIIE fondeo + 24 pbs + 2.25%	Tapachula, Las Misiones y Texcoco
NAFIN	384	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.45%	La Luciérnaga
BanBajio	167	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajio	739	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)**	1911	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
Deuda bancaria	10,021	**63%**		
Total deuda	**12,323**	**100%**		

* 82,656,900 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.499166 pesos al cierre de junio 2025.
** Para este financiamiento se tiene coberturas de tasa de interés contratadas del 75% del monto.

	Sindicado Tramo A	NAFIN	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	Sindicado Tramo B
MXN	1,600	384	220	739	167	702	1,911	1,600	5,000
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	3 años	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años
Expiración	Junio 2028	Julio 2027	Nov 2026	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Junio 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



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%	39.18%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	31.86%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.56	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	39.18%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	475.03%	✓

- 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 39.18%. 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	422.09
IVAt	IVA por recuperar	217.74
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,879.84
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,275.26
Pt	Amortización Programadas Capital*	226.53
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	**Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda**	1.68

9. COMPORTAMIETO 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 2025	1T 2025	4T 2024	3T 2024	2T 2024
Precio de cierre final del periodo	8.86	8.70	8.79	7.80	6.14
Precio promedio del trimestre	8.84	8.75	7.85	7.00	6.17
Número de certificados promedio	677,498,809	677,498,809	677,498,809	684,862,926	530,470,067
Market Cap. Promedio (MDP)	5,992	5,929	5,317	4,793	3,274
Volumen promedio diario	55,034	100,498	30,253	44,130	293,515
Monto operado promedio diario (MDP)	0.49	0.88	0.24	0.31	1.81
NOI (MDP)	493.18	470.64	498.93	488.17	457.04
NOI por certificado	0.73	0.69	0.74	0.71	0.86
Utilidad por certificado	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	12.12%	10.80%	13.67%	13.70%	13.50%
Dividend Yield a precio de IPO	6.12%	5.40%	6.13%	5.48%	4.76%
Propiedades de Inversión (MDP)	29,238	28,648	28,618	27,228	27,003
Número de propiedades	19	19	19	19	19

CÁLCULO DEL CAP RATE IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	2T 2025	2T 2024
Precio promedio del periodo	8.84	6.17
CBFI's del periodo	677,498,809	530,470,067
		MDP
Capitalización del mercado	5,992.19	3,273.76
Deuda con costo	12,323.24	12,522.86
Efectivo y equivalentes	422.09	853,157
Valor de la empresa	17,893.34	14,943.47
NOI del Trimestre Anualizado	1,972.72	1,828.17
CAP Rate Implícito	11.02%	12.23%
Δ% 2T 2025 VS 2T 2024		**-1.21%**

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

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS$)	#CFBIS	Ps$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	105,000,000	a más tardar el 19 de agosto	105,000,000	637,115,444	0.1648
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	105,000,000	a más tardar el 19 de agosto	105,000,000	637,115,444	0.1648

2. Resultado Fiscal NO distribuido de ejercicios anteriores

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

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

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

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

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

12. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mdp)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	79,899		79,899	1,291	3,350	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,114	9,000	29,114	297	540	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	48,304	4,902	53,206	1,502	2,715	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,728	2,700	14,428	295	310	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	360	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	63,502		63,502	939	1,745	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,865		3,865	116	245	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,243		51,243	384	1,350	Cuautla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,224		32,224	532	1,052	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,624		60,624	649	2,450	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,816	18,607	56,423	843	1,900	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	30,425		30,425	431	690	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,241		20,241	387	247	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,335	32,432	44,767	542	570	Cuautlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,525		59,525	2,857	3,000	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	32,698		32,698	1,032	1,149	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	86,600	26,974	113,574	5,243	6,300	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,213	11,306	28,519	500	535	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,621	8,951	29,572	520**	730	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio y Coinversiones		**698,621**	**114,872**	**813,493**	**18,679**	**29,238**	

** El monto de 520 mdp es correspondiente a la parte proporcional adquirida.

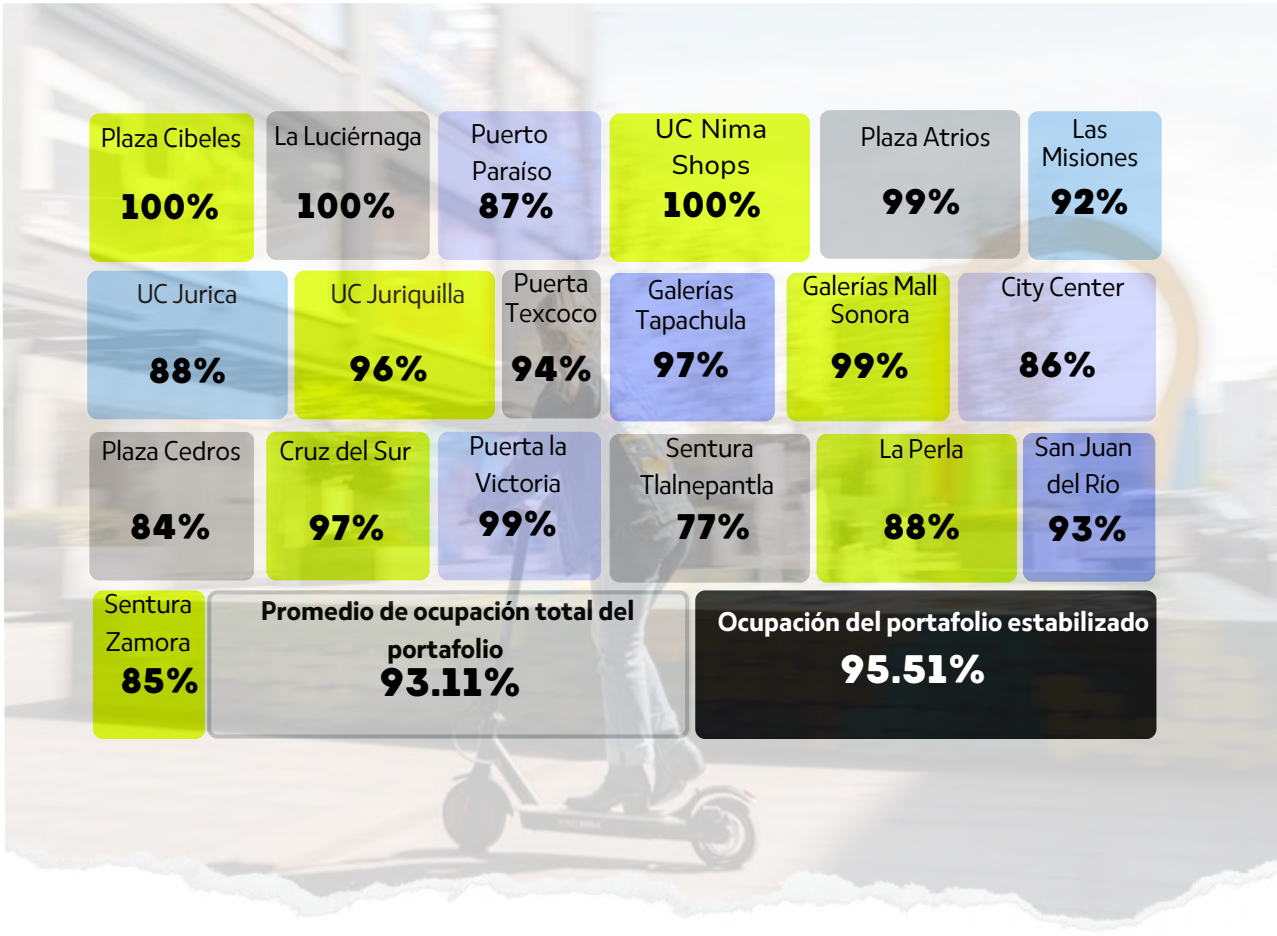
Avalúos

De conformidad con nuestra Política de Avalúos, cada 6 meses se actualizan avalúos a determinadas propiedades. A continuación se presentan los resultados de los avalúos correspondientes al primer semestre del año:

PROPIEDAD	AVALÚO 2025 mdp	AVALÚO 2024 mdp	REVALUACIÓN
Galerías Tapachula	1,052	1,002	50
Plaza la Luciérnaga	540	510	30
Puerta Texcoco	1,745	1,670	75
Puerta La Victoria	3,000	2,865	135
Galerías Mall Sonora	2,450	2,350	100
Plaza Cibeles	3,350	3,150	200
TOTAL	12,137	11,547	590

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 93.11%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 95.51%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



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:

- Moda y calzado
- Alimentos
- Entretenimiento

Representando un 51.5%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 20% 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 Negocios

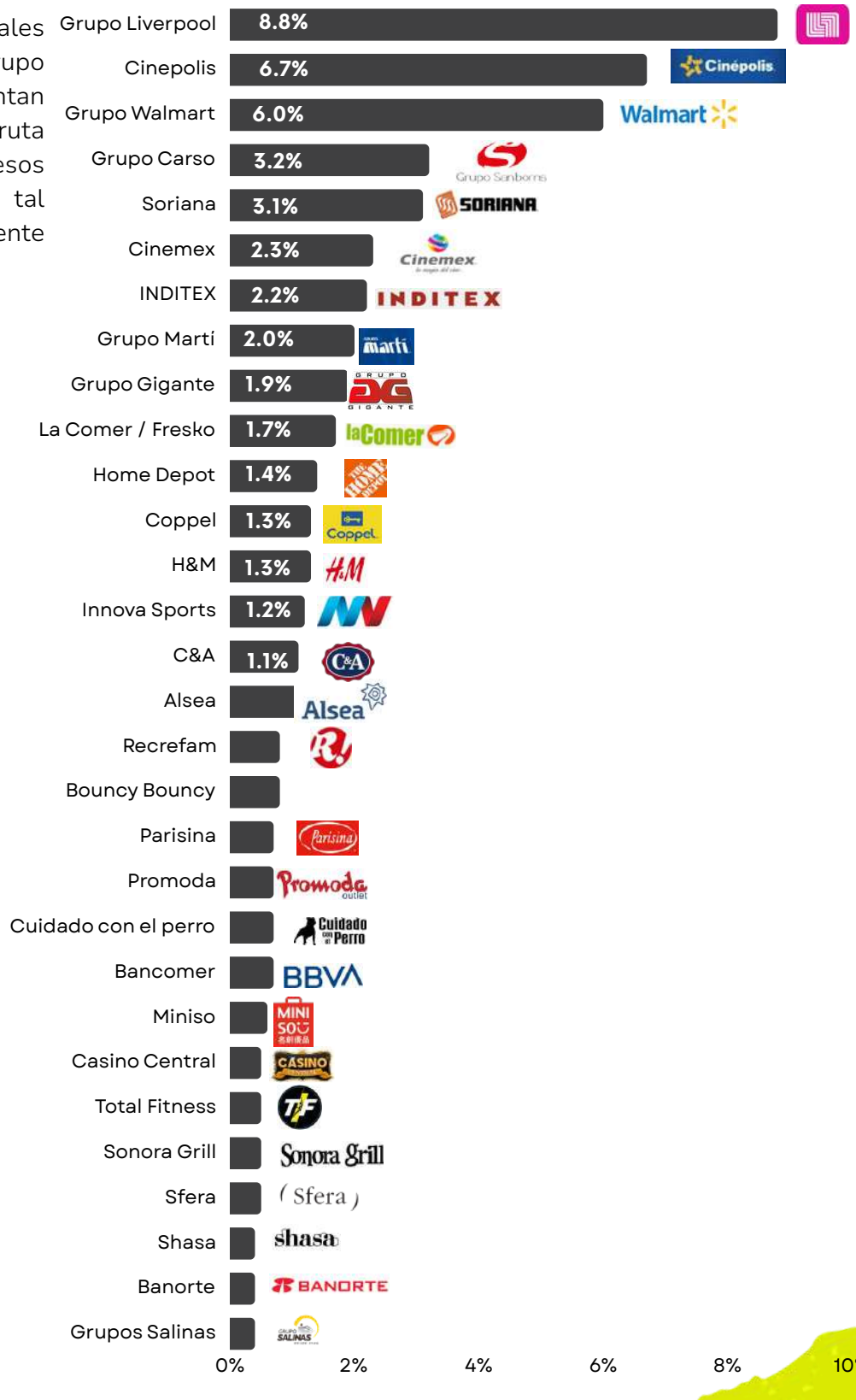
Giro	%
Tienda Departamental	17.0%
Moda y Calzado	16.8%
Entretenimiento	16.2%
Supermercado	14.5%
Alimentos	11.1%
Hogar y Decoración	8.3%
Deportes	6.0%
Servicios	2.5%
Servicios Financieros	2.4%
Salud y Belleza	1.8%
Otros	1.7%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.7%
Total	100.0%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	19.3%
Alimentos	19.1%
Entretenimiento	13.0%
Tienda Departamental	7.2%
Hogar y Decoración	11.0%
Deportes	7.5%
Supermercado	6.0%
Servicios Financieros	4.1%
Servicios	3.7%
Salud y Belleza	4.3%
Otros	3.0%
Autos y Motocicletas	1.2%
Papelería	0.6%
Total	100.0%

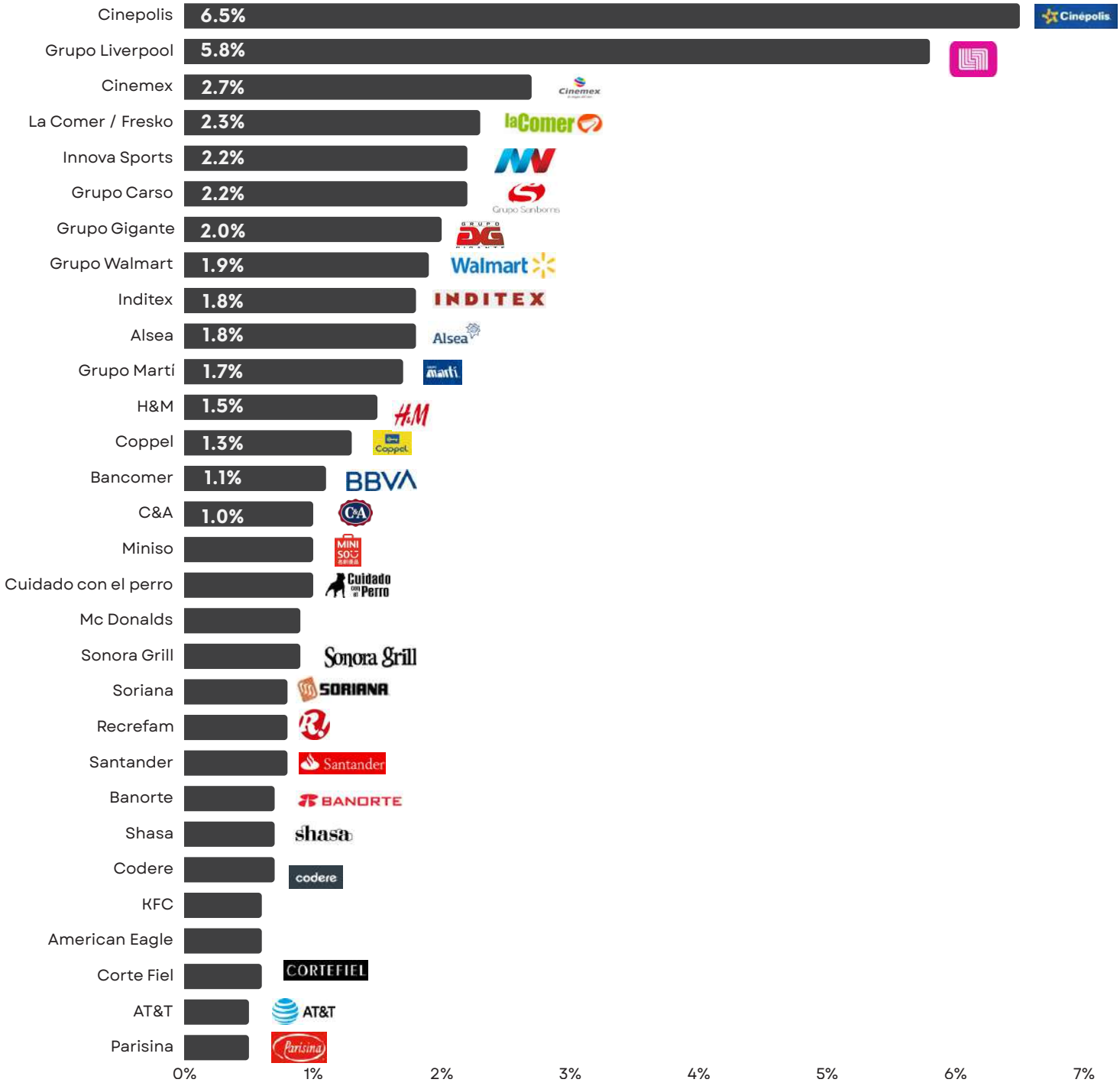
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 54% del área bruta rentable y 47% de los ingresos totales al 30 de junio del 2025, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

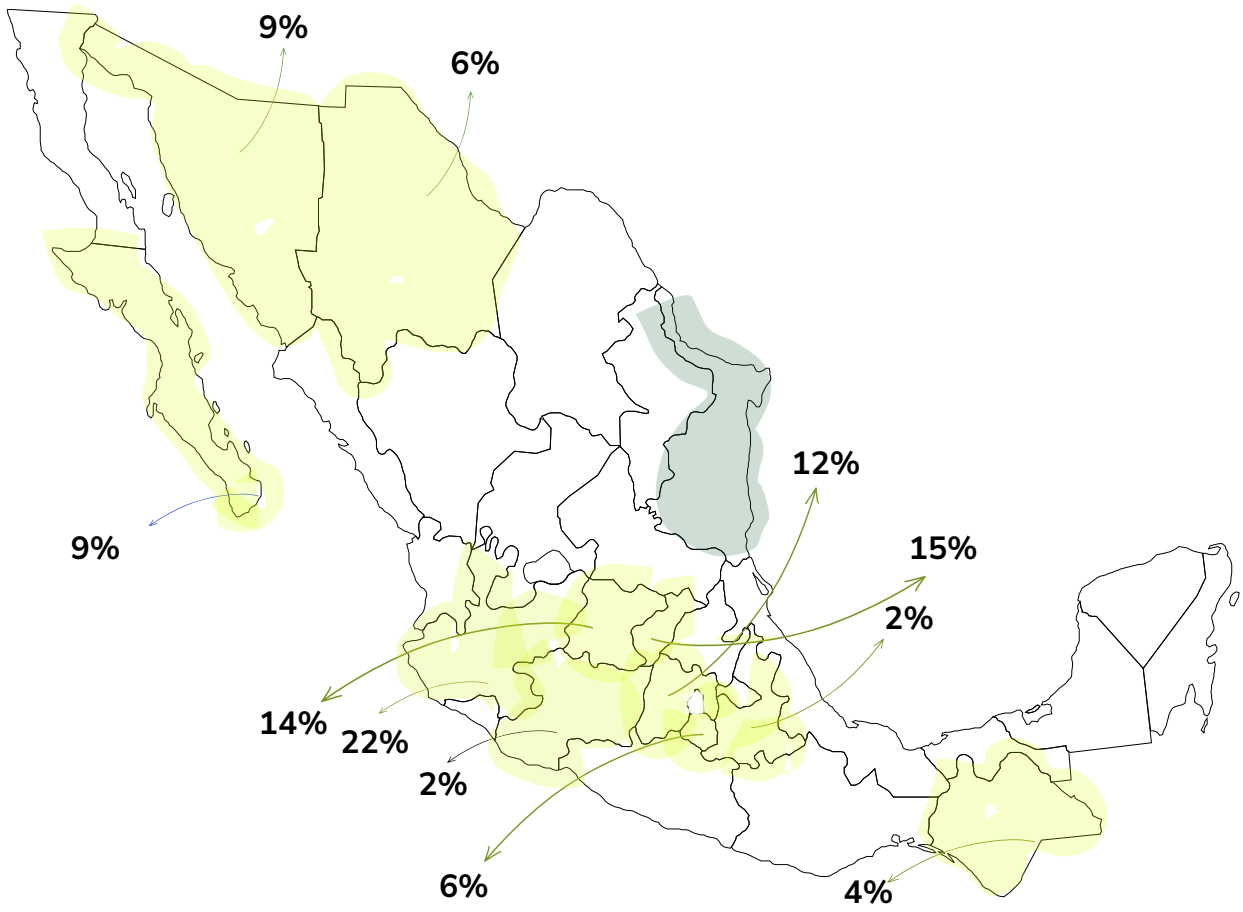


Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



Estado	% de los ingresos
Guanajuato	14%
Baja California Sur	9%
Querétaro	15%
Jalisco	22%
Sonora	9%
Puebla	2%
Michoacán	2%
Chiapas	4%
Chihuahua	6%
Estado de México	12%
Morelos	6%
Tamaulipas	Próximamente

VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

Al cierre del trimestre, FibraShop cuenta con un total de 2,095 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 3% a Sub-Anclas y el 95% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	2025	2026	2027	2028	2029+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	10%	15%	11%	3%	61%	**233**
La Luciérnaga	6%	33%	15%	8%	38%	**93**
Puerto Paraíso	13%	31%	15%	6%	35%	**149**
UC Jurica	12%	29%	19%	20%	20%	**36**
UC Juriquilla	6%	24%	49%	13%	8%	**40**
Puerta Texcoco	13%	12%	32%	39%	4%	**118**
UC Nima Shops	16%	16%	17%	10%	41%	**27**
Los Atrios	11%	3%	53%	5%	29%	**120**
Galerías Mall Sonora	16%	31%	11%	12%	29%	**177**
Galerías Tapachula	6%	14%	8%	43%	29%	**118**
Las Misiones	30%	23%	8%	8%	32%	**166**
City Center Bosque Esmeralda	47%	11%	6%	8%	29%	**70**
Plaza Cedros	7%	10%	70%	0%	13%	**28**
Cruz del Sur	5%	8%	3%	3%	82%	**118**
Puerta La Victoria	8%	15%	44%	10%	23%	**142**
Sentura Tlalnepantla	10%	4%	19%	43%	25%	**44**
La Perla	9%	27%	25%	4%	35%	**246**
Sentura Zamora	11%	10%	54%	10%	14%	**57**
Vía Paraíso	2%	12%	7%	4%	75%	**25**
San Juan del Río	12%	17%	37%	26%	8%	**88**
Total General	**13%**	**17%**	**24%**	**13%**	**34%**	**2,095**

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**	-

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

Salvador Cayón Ceballos
CEO
Gabriel Ramírez Fernández
CFO
gramirez@fibrashop.mx
Irvin García Millán
Controller & IRO
investor@fibrashop.mx
Mary Carmen Hernández
ESG & Investor Relations
mhernandez@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del segundo trimestre de 2025, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Jueves, 24 de julio de 2025.
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/83651467571pwd=3IPpHUgWg937opYo0FP0jJLjmFRs36.1

Meeting ID: 836 5146 7571
Passcode: 027125

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 Multiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 junio de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	2T 2025	2T 2024	jun-25	jun-24
Ingresos por rentas	564,575	510,526	1,097,562	1,002,274
Otros ingresos operativos	85,673	80,750	177,731	148,473
Total de ingresos	**650,248**	**591,276**	**1,275,293**	**1,150,747**
Gasto de operación:				
Gastos operativos	152,531	130,000	302,966	255,210
Seguros	4,538	4,233	8,508	8,079
Honorarios del asesor	21,314	20,356	41,437	39,319
Honorarios profesionales	1,965	1,978	3,888	3,769
Total de gastos de operación	**180,348**	**156,567**	**356,799**	**306,377**
Utilidad de Operación	**469,900**	**434,709**	**918,494**	**844,370**
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	11,594	19,570	21,364	28,406
Gasto por intereses	291,460	315,419	584,449	614,532
Costo de financiamiento, neto	**(279,866)**	**(295,849)**	**(563,085)**	**(586,126)**
Valuación de las propiedades de inversión	590,000	300,000	590,000	300,000
Valuación de deuda en UDIs	(27,857)	(4,138)	(56,964)	(52,656)
Utilidad consolidada	**752,177**	**434,722**	**888,445**	**505,588**
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	732,830	428,528	854,184	490,855
Participación no controlada	19,347	6,194	34,261	14,733
Utilidad neta consolidada	**752,177**	**434,722**	**888,445**	**505,588**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Cifgras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	Auditado
Activo	**30/06/2025**	**31/12/2024**
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	422,087	613,235
Cuentas por cobrar	418,023	454,261
Impuestos por recuperar	223,196	295,159
Pagos anticipados	51,287	25,570
Otras cuentas por cobrar	414,686	471,011
Total de activo circulante	**1,529,279**	**1,859,236**
Activo no circulante		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	29,542,965	28,947,945
Inversiones en proceso	349,682	158,743
Otros activos	17,986	17,849
Inversión en asociadas	10,906	10,906
Total de activo no circulante	**29,921,539**	**29,135,443**
Total del activo	**31,450,818**	**30,994,679**
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	51,135	60,162
Partes relacionadas	28,173	25,098
Pasivos acumulados	385,941	511,650
Anticipos de clientes	5,782	6,645
Deuda Bursátil	-	2,993,855
Crédito Bancario	226,527	238,191
Instrumentos financieros derivados de cobertura	10,227	1,583
Total del pasivo circulante	**707,785**	**3,837,184**
Pasivo no circulante		
Depósitos de arrendatarios	209,886	211,660
Pasivos laborales	18,876	16,576
Impuesto sobre la renta diferido	72,937	72,937
Créditos Bancarios	9,672,302	7,439,206
Deuda bursatil de largo plazo	2,289,644	1,596,584
Total del pasivo no circulante	**12,263,645**	**9,336,963**
Total del pasivo	**12,971,430**	**13,174,147**
Capital contable		
Contribuciones netas	5,711,761	5,906,761
Resultados acumulados	10,642,749	8,895,410
Utilidad neta del período	854,184	1,747,907
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**17,208,694**	**16,550,078**
Participación no controlada	1,270,694	1,270,454
Total Capital Contable	**18,479,388**	**17,820,532**
Total del pasivo y capital contable	**31,450,818**	**30,994,679**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple
Fideicomiso Irrevocable Número 0206 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Por los periodos comprendidos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Participación No controlada	Total
Saldos al 01 de enero de 2024	**4,880,261**	**8,845,482**	**1,067,299**	**14,802,042**
Distribuciones a tenedores	(280,000)			(280,000)
Aportación al Patrimonio	1,297,500			1,297,500
Aumento por cambios en la participación en subsidiarias		74,187		74,187
Utilidad del ejercicio		1,747,907	30,232	1,778,139
Otras partidas integrales		(16,987)	(1,279)	(18,266)
Ganancia actuarial		199		199
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**5,900,761**	**10,650,788**	**1,096,252**	**17,653,801**
Participación no controladora en el capital contable de la subisidiaria			166,731	166,731
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**5,900,761**	**10,650,788**	**1,262,983**	**17,820,532**
Distribuciones a tenedores	(195,000)			(195,000)
Utilidad del ejercicio		854,184	34,261	888,445
Otras partidas integrales		(8,039)	(605)	(8,644)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	**5,711,761**	**11,496,933**	**1,296,639**	**18,505,333**
Participación no controladora en el capital contable de la subisidiaria			(25,945)	(25,945)
Saldos al 30 de junio de 2025	**5,711,761**	**11,496,933**	**1,270,694**	**18,479,388**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Multiple
Fideicomiso Irrevocable Número 6206 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	No Auditado
	Junio 2025	**Junio 2024**
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	**888,445**	**505,588**
Ajustes por:		
Intereses a favor	(11,629)	(19,433)
Beneficios a los empleados	2,299	1,690
Depreciación y amortización	10,161	10,328
Amortización de costo financiero	16,078	14,400
Reconocimiento de ingresos en línea recta	-	(7,000)
Revaluación de propiedades de inversión	(590,000)	(300,000)
Valuación deuda en UDIS	56,964	52,656
Intereses a cargo	282,479	598,578
	654,797	**856,807**
Cuentas por cobrar	36,240	2,059
Partes relacionadas	3,075	992
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	128,288	(9,398)
Pagos anticipados	(26,991)	(17,517)
Proveedores	(9,027)	(14,599)
Pasivos acumulados	(127,443)	259,321
Anticipos de clientes	(863)	5,846
Depósitos en garantía de arrendatarios	(1,774)	6,181
Flujos neto de efectivo obenidos de actividades de operación	**656,302**	**1,089,692**
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	11,629	19,433
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(205,244)	(1,929,938)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	**(193,615)**	**(1,910,505)**
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(282,479)	(598,578)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	6,820,000	995,696
Créditos bancarios- Pagos realizados	(4,548,008)	(298,450)
Pago FSHOP 19U	(3,050,863)	-
Emisión FSHOP 25U	700,000	-
Comisión por estructura crédito	(97,485)	(1,461)
Aportación al patrimonio	-	1,264,959
Distribución a tenedores	(195,000)	(115,000)
Flujos de efectivo netos (utilizados) generados en actividades de financiamiento	**(653,835)**	**1,247,166**
(Decremento) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(191,148)	426,353
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	613,235	426,804
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**422,087**	**853,157**

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 2025
(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 21 de julio de 2025, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo trimestre de 2025.

(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 2025.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al segundo trimestre de 2025. 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

	Junio 2025	Dic 2024
Efectivo en cuentas bancarias	150,822	233,223
Fondo de reserva para servicio de deuda	213,533	284,019
Inversiones en valores	57,732	95,993
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	**422,087**	**613,235**

2. CUENTAS POR COBRAR

	Junio 2025	Dic 2024
Clientes	446,850	483,088
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(28,827)
Total de Cuentas por cobrar	**418,023**	**454,261**

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Junio 2025	Dic 2024
IVA por recuperar	217,738	289,865
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,294
Total de Impuestos a favor	**223,196**	**295,159**
Otras cuentas por cobrar*	414,686	471,011

*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.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2025, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Junio 2025	Dic 2024
Propiedades de inversión	29,423,394	28,833,394
Mobiliario y equipo netos	119,571	114,551
Total	**29,542,965**	**28,947,945**

5. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura y cubre hasta 1,438.94 millones de pesos del crédito sindicado de La Perla, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2025, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

Institución Financiera	Fecha de vencimiento	Valor Razonable junio 2025	Valor Razonable diciembre 2024
BBVA	28/11/2025	(10,227)	(1,583)

6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	2T 2025	2T 2024
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,314	20,356

Los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

	Junio 2025	Dic 2024
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	28,173	25,098

7. PASIVOS ACUMULADOS

	Junio 2025	Dic 2024
Intereses devengados pendientes de pago	79,687	89,775
Otros pasivos acumulados	131,665	247,286
Impuesto sobre traslado de dominio	174,589	174,589
Tota pasivos acumulados	**385,941**	**511,650**

8. 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 2025, el capital se integra por 677,498,809 CBFIs en circulación.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al segundo trimestre de 2025.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Centros de Vida	269,849	50,264	12,364,500	212,200	424
Fashion Mall	183,481	31,831	20,254,500	200,179	306
Power Center	175,803	38,329	8,068,500	304,951	192
Community Center	21,115	4,315	915,000	25,938	271
Totales	**650,248**	**124,740**	**29,238,000**	**743,268**	**1,193**

10. UTILIDAD POR CBFI

A continuación, se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente a los últimos períodos reportados:

Utilidad					
CONCEPTO	**2T 2025**	**1T 2025**	**4T 2024**	**3T 2024**	**2T 2024**
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444	637,115,444
Utilidad integral del período (miles)	170.69	150.46	170.86	152.76	132.66
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2679	0.2362	0.2682	0.2398	0.2082

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFI´s, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 100,000 miles de pesos (0.1570 por CBFI), correspondiente al primer trimestre de 2025.

12. 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.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

14. 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.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

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