



# **REPORTE FINANCIERO**

## ***2T2026***

FIBRA  SHOP®

# RESULTADOS CONSOLIDADOS

## 2T2026

### RESULTADOS FINANCIEROS AL 2T 2026

- **Ingresos consolidados: \$684.37 millones** 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 crediticias y 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



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.

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.**

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

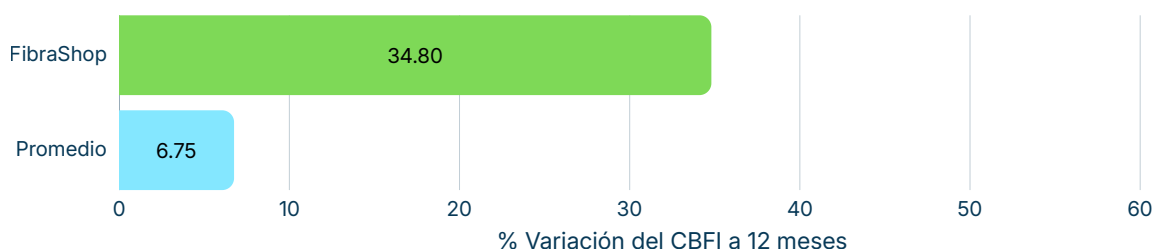
# 1.1 CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE VALOR

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.

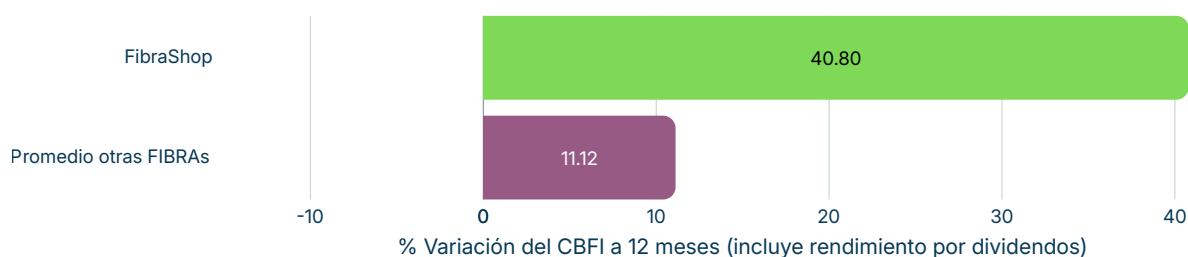


## 1. EVENTOS RELEVANTES

# 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. EVENTOS RELEVANTES

# 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:

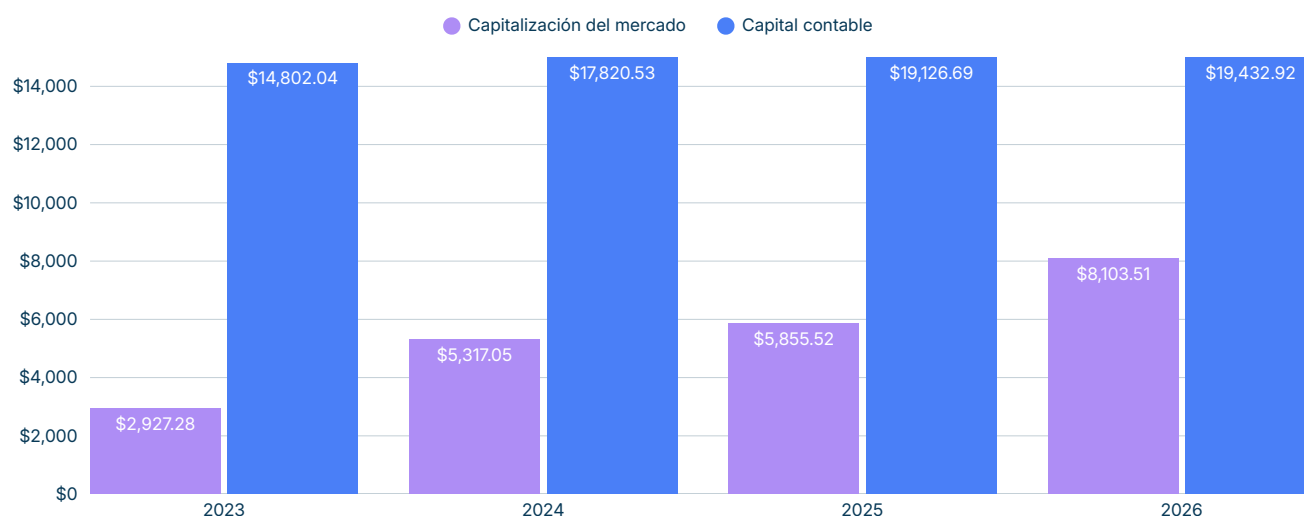
La capitalización de mercado de FibraShop se ha casi triplicado (+174%) y el capital contable creció 31%.

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.

Capitalización del mercado vs Capital contable



# 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.

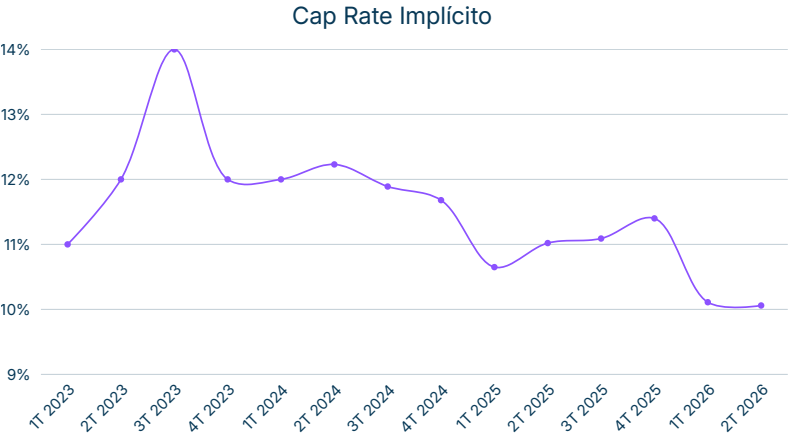
\*Las propiedades son valuadas por un tercero independiente.

\*\*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>**



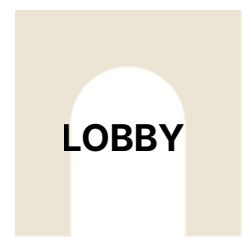
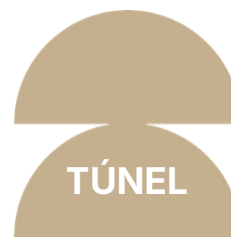
## 1. EVENTOS RELEVANTES

### 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 plaza 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



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.



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 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| <b>Certificados con derechos económicos</b> | 637,115,444    | 637,115,444    | 637,115,444   | 637,115,444   | 637,115,444   | -                        |
| <b>Dividendo</b>                            | <b>130 mdp</b> | <b>125 mdp</b> | <b>115mdp</b> | <b>110mdp</b> | <b>105mdp</b> | <b>24%</b>               |
| <b>Total de resultado fiscal</b>            |                |                | 3.5mdp        | -             | -             | -                        |
| <b>Reembolso de capital</b>                 | <b>130 mdp</b> | <b>125 mdp</b> | 111.5 mdp     | 110mdp        | 105 mdp       | <b>24%</b>               |
| <b>Pesos por CBFI</b>                       | 0.2040         | 0.1962         | 0.1805        | 0.1727        | 0.1648        | <b>24%</b>               |
| <b>Precio promedio del trimestre</b>        | \$11.96        | \$9.66         | \$8.64        | \$8.74        | \$8.84        | <b>35%</b>               |
| <b>Rendimiento Anualizado</b>               | 6.82%          | 8.12%          | 8.36%         | 7.90%         | 7.46%         | <b>-0.94 pp</b>          |

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

### GÚÍA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

|                                 | 2026   |      |                      |
|---------------------------------|--------|------|----------------------|
|                                 | Bajo   | Alto | Cumple               |
| Distribución por CBF1           | 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<br>vs 1T2026 | %Δ 2T2026<br>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.

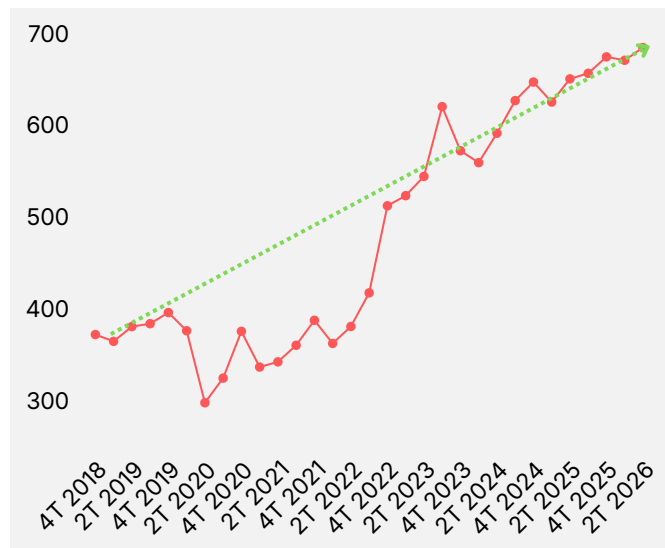




## 2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

### INGRESOS

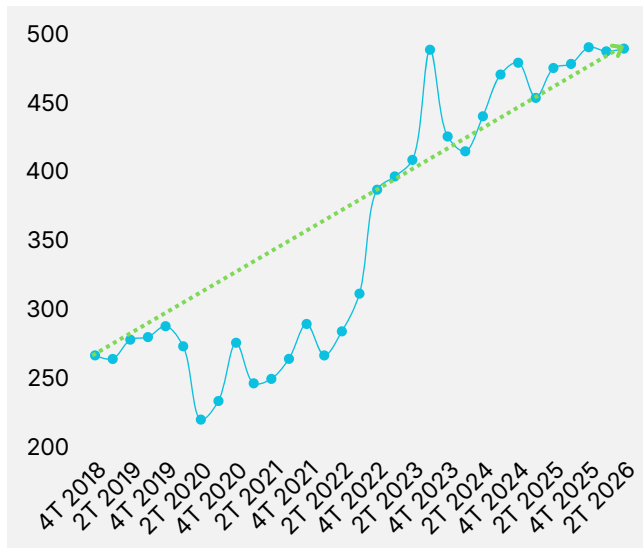
MDP 684.37



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

### EBITDA

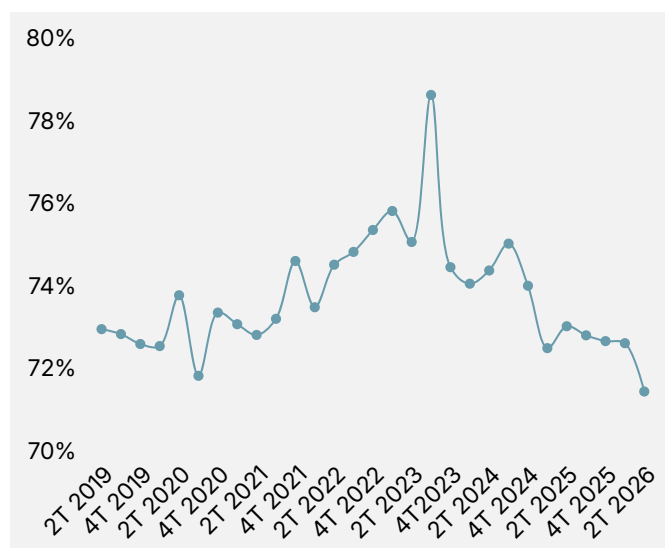
MDP 488.83



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

### MARGEN EBITDA

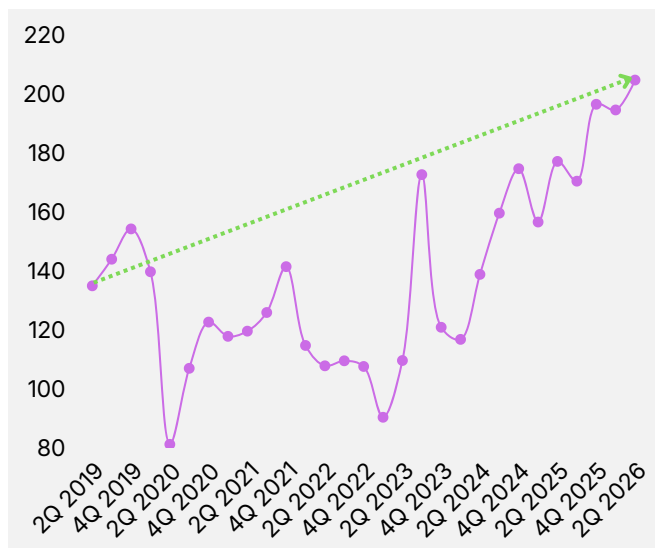
MDP 71.43%



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

### FFO AMEFIBRA

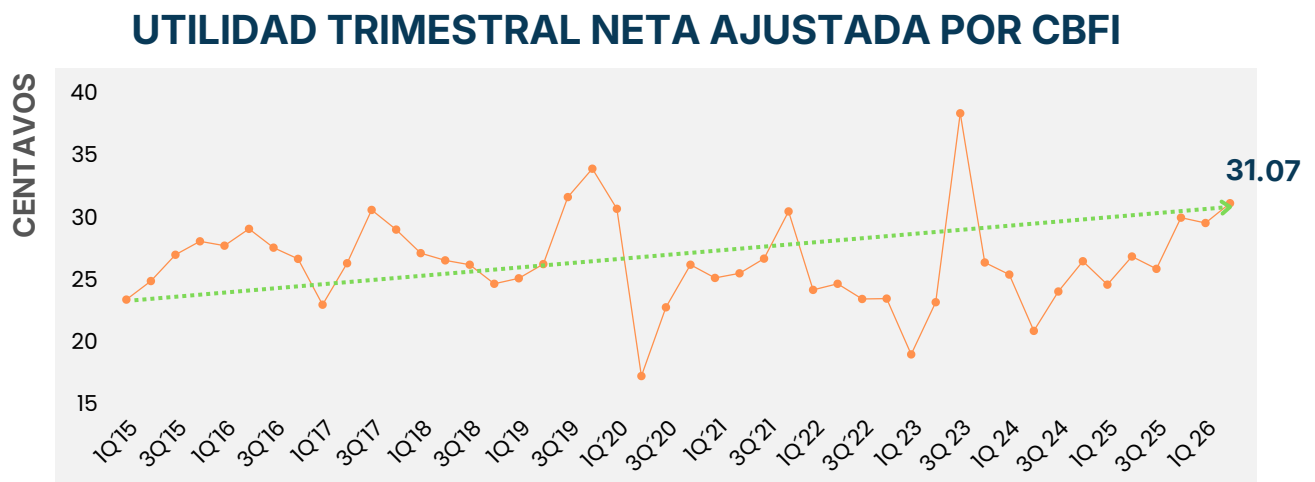
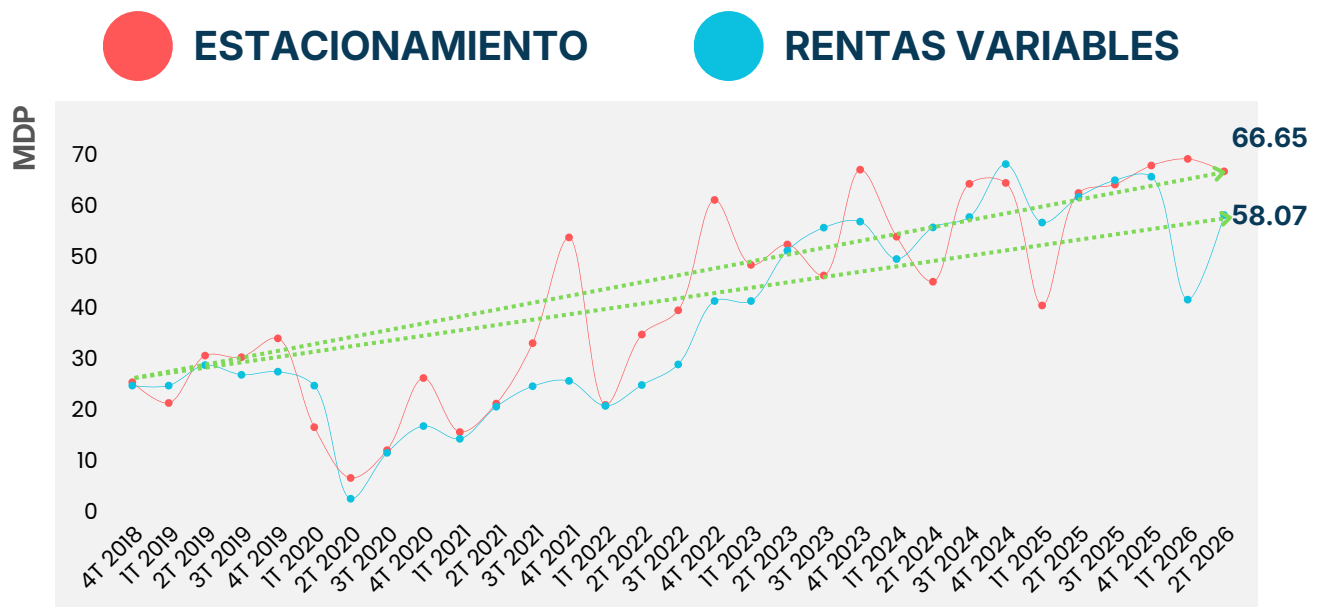
MDP 204.41



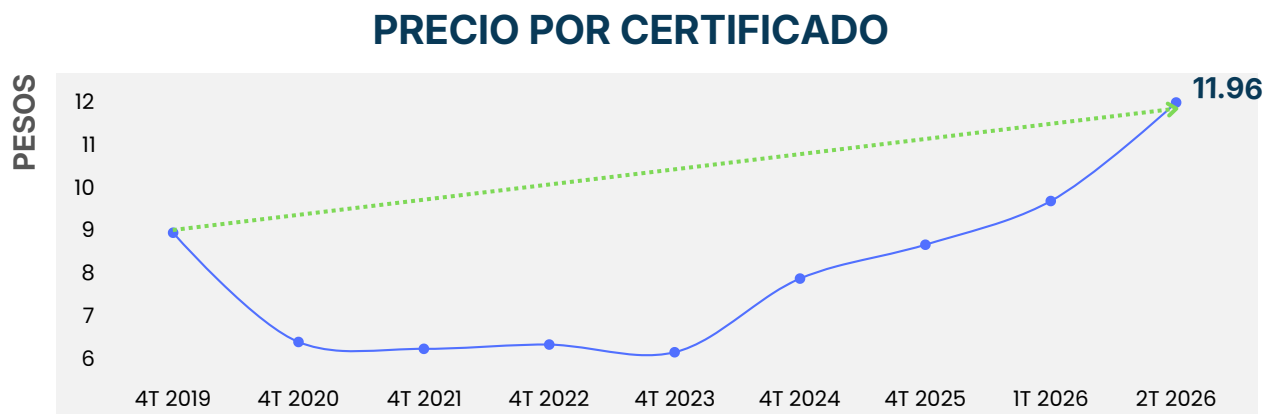
El FFO ha mostrado un alza de +51.8% desde el 2T2019 (\$134.67 mdp a \$204.41 mdp)



## 2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS



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 CBFÍ mantiene una tendencia creciente de largo plazo, confirmando que el valor por CBFÍ para nuestros tenedores actuales no se diluyó.





## 2. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

### CONCILIACIÓN FFO

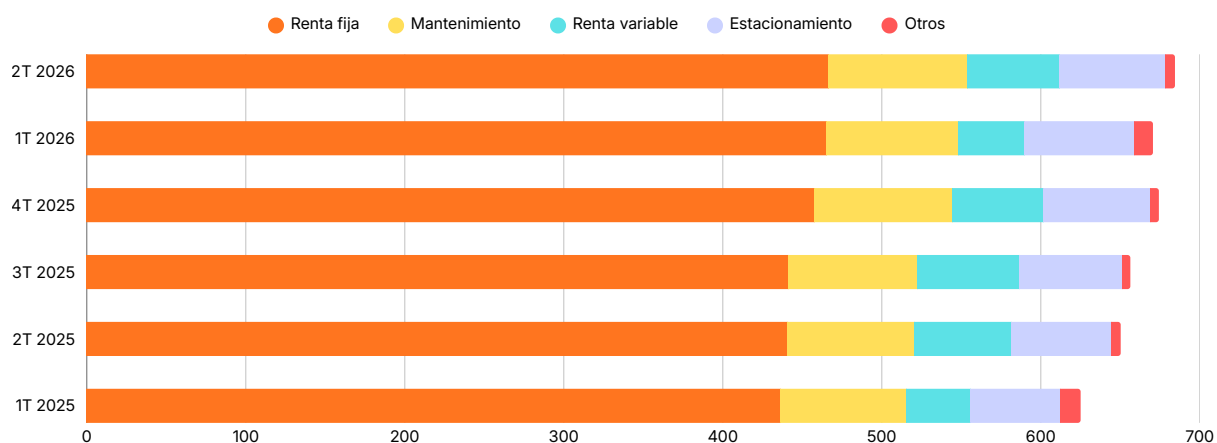
|                                                                                                                                                          | 2T 2026       | 1T 2026       | 4T 2025       | 3T 2025       | 2T 2025       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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                                                                                                                                    | <b>484.00</b> | <b>482.05</b> | <b>485.40</b> | <b>473.23</b> | <b>469.90</b> |
| 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                                                                                                                      |               |               |               |               |               |
| <b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>                                                                                                                              | <b>380.86</b> | <b>181.51</b> | <b>737.08</b> | <b>466.89</b> | <b>752.18</b> |
| (-) Participación no controlada                                                                                                                          | 19.09         | 20.31         | 16.37         | 17.79         | 19.35         |
| <b>Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período</b>                                                                       | <b>361.76</b> | <b>161.20</b> | <b>720.71</b> | <b>449.10</b> | <b>732.83</b> |
| (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 discontinuar 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          |
| <b>FFO AMEFIBRA</b>                                                                                                                                      | <b>204.41</b> | <b>194.28</b> | <b>196.20</b> | <b>170.14</b> | <b>176.84</b> |

\*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 |                                                                   | IFRS 18       |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ingresos por rentas                     | 590.89               | Ingresos por rentas                                               | 590.89        |
| Otros ingresos operativos               | 93.48                | Otros ingresos operativos                                         | 93.48         |
| <b>Total de ingresos</b>                | <b>684.37</b>        | Revaluación de propiedades de inversión                           | 210.48        |
| Gastos operativos                       | 171.48               | <b>Total de ingresos</b>                                          | <b>894.85</b> |
| Seguros                                 | 4.69                 | GASTOS DE OPERACIÓN                                               | 171.48        |
| Honorarios del asesor                   | 22.08                | Reserva de cuentas incobrables                                    | 40.00         |
| Honorarios profesionales                | 2.13                 | Seguros                                                           | 4.69          |
| <b>Total de gastos de operación</b>     | <b>200.38</b>        | Honorarios del asesor                                             | 22.08         |
| <b>Utilidad de operación</b>            | <b>483.99</b>        | Honorarios profesionales                                          | 2.13          |
| Costo de financiamiento                 |                      | <b>Total de gastos de operación</b>                               | <b>240.38</b> |
| Ingreso por intereses                   | 19.40                | <b>Utilidad operativa</b>                                         | <b>654.47</b> |
| Gasto por intereses                     | (286.38)             | Ingresos por intereses derivados de efectivo                      | 19.40         |
| <b>Costo de financiamiento neto</b>     | <b>(266.98)</b>      | <b>Utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta</b> | <b>673.87</b> |
| Revaluación de propiedades de inversión | 210.48               | Gastos por intereses sobre préstamos                              | 286.38        |
| Valuación de deuda en UDIs              | (6.64)               | Valuación de deuda en UDIs                                        | 6.64          |
| Reserva de incobrables                  | (40)                 | Costo por interés de la obligación por beneficios definidos       |               |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b>      | <b>380.85</b>        | <b>Utilidad antes de impuestos a la renta</b>                     | <b>380.85</b> |
| Impuestos a la utilidad                 |                      | Gasto impuestos sobre la renta                                    |               |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>        | <b>380.85</b>        | <b>Utilidad del periodo</b>                                       | <b>380.85</b> |
| Resultado neto consolidado atribuible a |                      | Resultado neto consolidado atribuible a                           |               |
| Participación controlada                | 361.76               | Participación controlada                                          | 361.76        |
| Participación no controlada             | 19.09                | Participación no controlada                                       | 19.09         |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>        | <b>380.85</b>        | <b>Utilidad neta consolidada</b>                                  | <b>380.85</b> |

Cifras en millones de pesos

La Norma IFRS no cambia 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)        |
|     | <b>INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)</b> | <b>508.20</b> |

|        |                           |               |
|--------|---------------------------|---------------|
| 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          |
|        | <b>EBITDA</b>             | <b>488.82</b> |

|              |                                                                                               |               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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 monetarios, incluye efecto de UDIS   | 46.64         |
|              | Costos del equipo interno, arrendamiento o a servicios de obra                                | 1.38          |
|              | <b>FFO AMEFIBRA</b>                                                                           | <b>204.40</b> |



## 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       |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Total de ingresos</b>                                                 | 684.37        | 670.53        | 674.25        | 656.32        | 650.25        |
| <b>Gastos de operación de las plazas</b>                                 | 113.01        | 103.14        | 105.90        | 108.53        | 104.85        |
| <b>Utilidad Operativa de las plazas</b>                                  | <b>571.36</b> | <b>567.39</b> | <b>568.35</b> | <b>547.80</b> | <b>545.40</b> |
| <b>Margen operativo de las plazas</b>                                    | <b>83.49%</b> | <b>84.62%</b> | <b>84.29%</b> | <b>83.46%</b> | <b>83.88%</b> |
| <b>Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)</b> | 20.91         | 20.49         | 22.25         | 20.37         | 19.89         |
| <b>Utilidad operativa neta de las plazas</b>                             | <b>550.45</b> | <b>546.90</b> | <b>546.10</b> | <b>527.42</b> | <b>525.51</b> |
| <b>Margen operativo de las plazas</b>                                    | <b>80.43%</b> | <b>81.56%</b> | <b>80.99%</b> | <b>80.36%</b> | <b>80.82%</b> |





## 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%                        |                              |
| <b>Deuda bursátil</b>               | <b>3,603</b>          | <b>29%</b>  |                              |                              |
| 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 |
| BanBajío                            | 100                   | pesos       | TIIE + 2.00%                 | Galerías Mall Sonora         |
| BanBajío                            | 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          |
| <b>Deuda bancaria</b>               | <b>9,034</b>          | <b>71%</b>  |                              |                              |
| <b>Total deuda</b>                  | <b>12,637</b>         | <b>100%</b> |                              |                              |

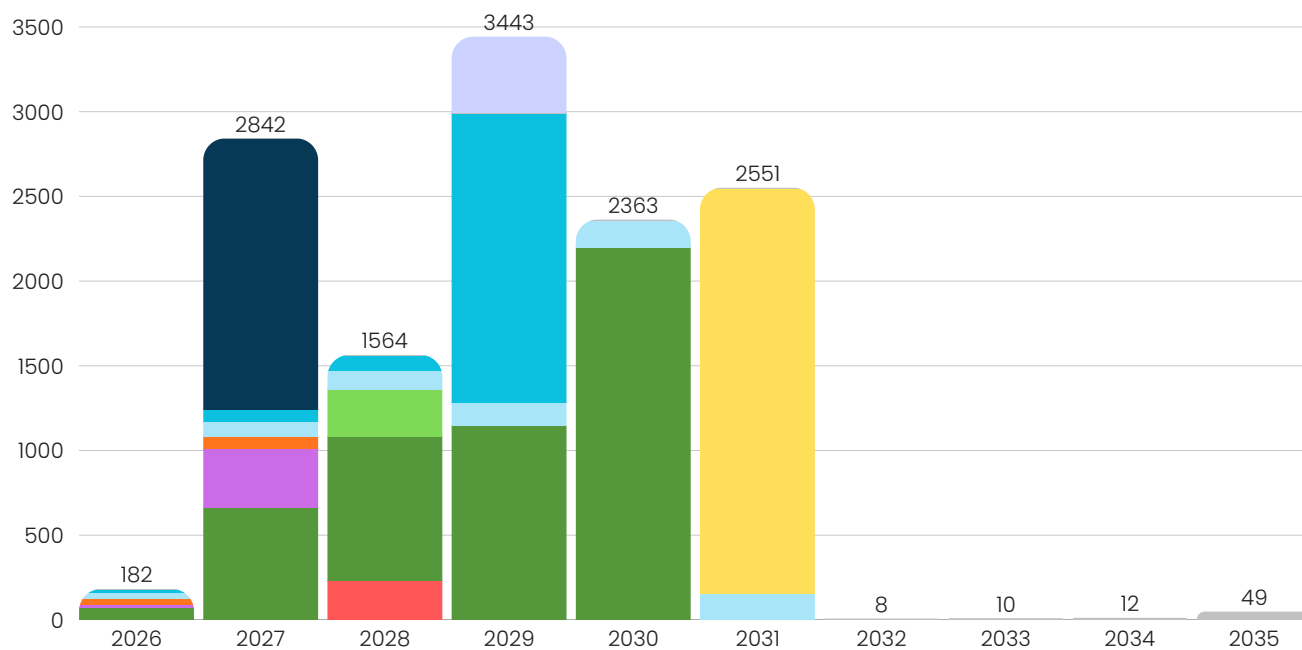
\*Valor de la UDI a un precio de \$8.815225 pesos al cierre de junio 2026.



FIBRA SHOP®

## 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 Crédito                                                                              |
| Periodo         | 10 años          | 3 años + 1                                                                                          | 4 años                                                                                              | 3 años                                                                                       | 8 años           | 3 años           | 6 años        | 5 años                                                                                                   | 10 años       | 4 años           | 3 años                                                                                        |
| Expiración      | 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 CBFÍ'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        |
| <b>Número de certificados promedio</b>       | 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%       |
| <b>Propiedades de Inversión (MDP)</b>        | 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 |
|                                     | <b>MDP</b>    |             |
| 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      |
| <b>Valor de la empresa</b>          | 20,205.29     | 17,893.35   |
| <b>NOI del Trimestre Anualizado</b> | 2,032.80      | 1,972.72    |
| <b>CAP Rate Implícito</b>           | 10.06%        | 11.02%      |
| <b>Δ% 1T 2026 VS 1T 2025</b>        | <b>-96 pb</b> |             |



# 10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

|                                                         | CBFÍ's      |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Macrotítulo 8 de marzo 2024</b>                      | 692,210,517 |
| <b>(-) Certificados en tesorería</b>                    | 14,701,945  |
| <b>(=) Certificados en circulación</b>                  | 677,508,572 |
| <b>(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación</b> | 9,763       |
| <b>(=) Certificados en circulación BMV</b>              | 677,498,809 |
| <b>(-) CBFIs sin derechos económicos</b>                | 40,383,365  |
| <b>(=) CBFIs con derechos económicos</b>                | 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      | P\$s\$/CBFI |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Resultado Fiscal Distribuido en efectivo                                     |             |                                     |                    |             |             |
| Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios        | -           |                                     | -                  | -           | -           |
| <b>Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)</b> |             |                                     |                    |             |             |
| 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.



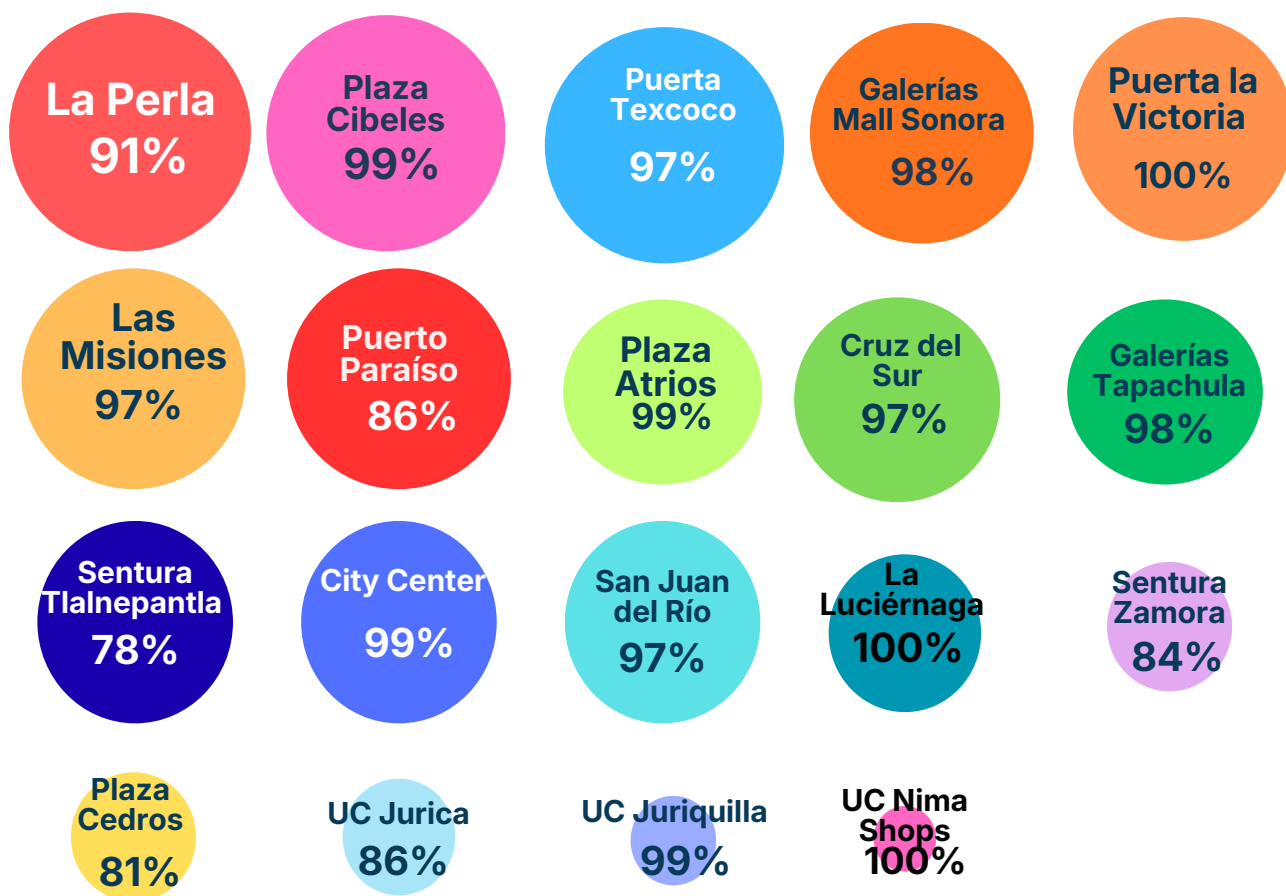


## 12. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

| 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          |
| <b>Total Portafolio</b>         |                | <b>697,453</b> | <b>114,872</b>      | <b>812,325</b>              | <b>18,679</b>              | <b>30,866</b>            |                                |

# 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 estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

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.

Los principales ingresos por giro de negocio son:

- Entretenimiento
- Moda y calzado
- Tienda departamental

Representando un 50%.

## 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% |

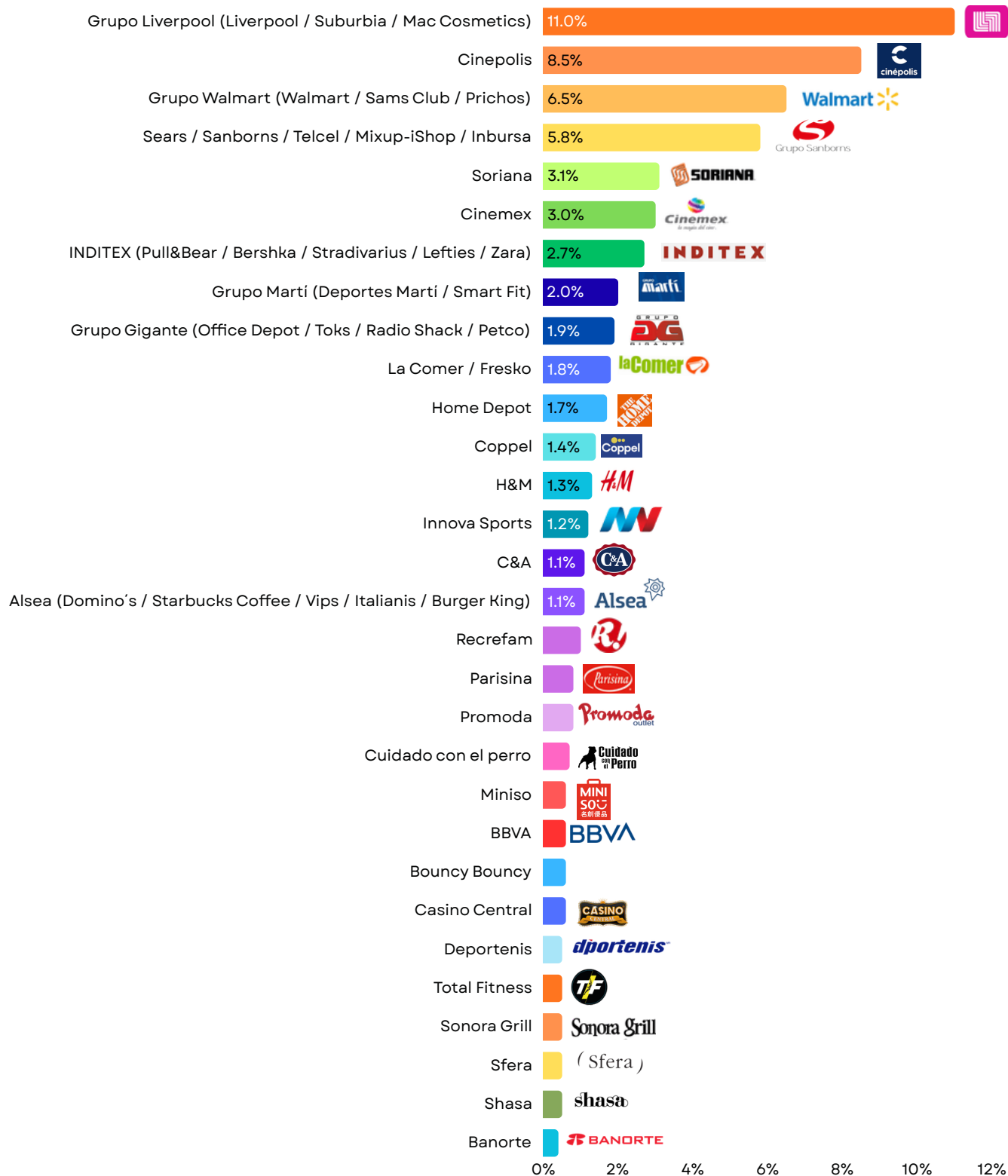


## 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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

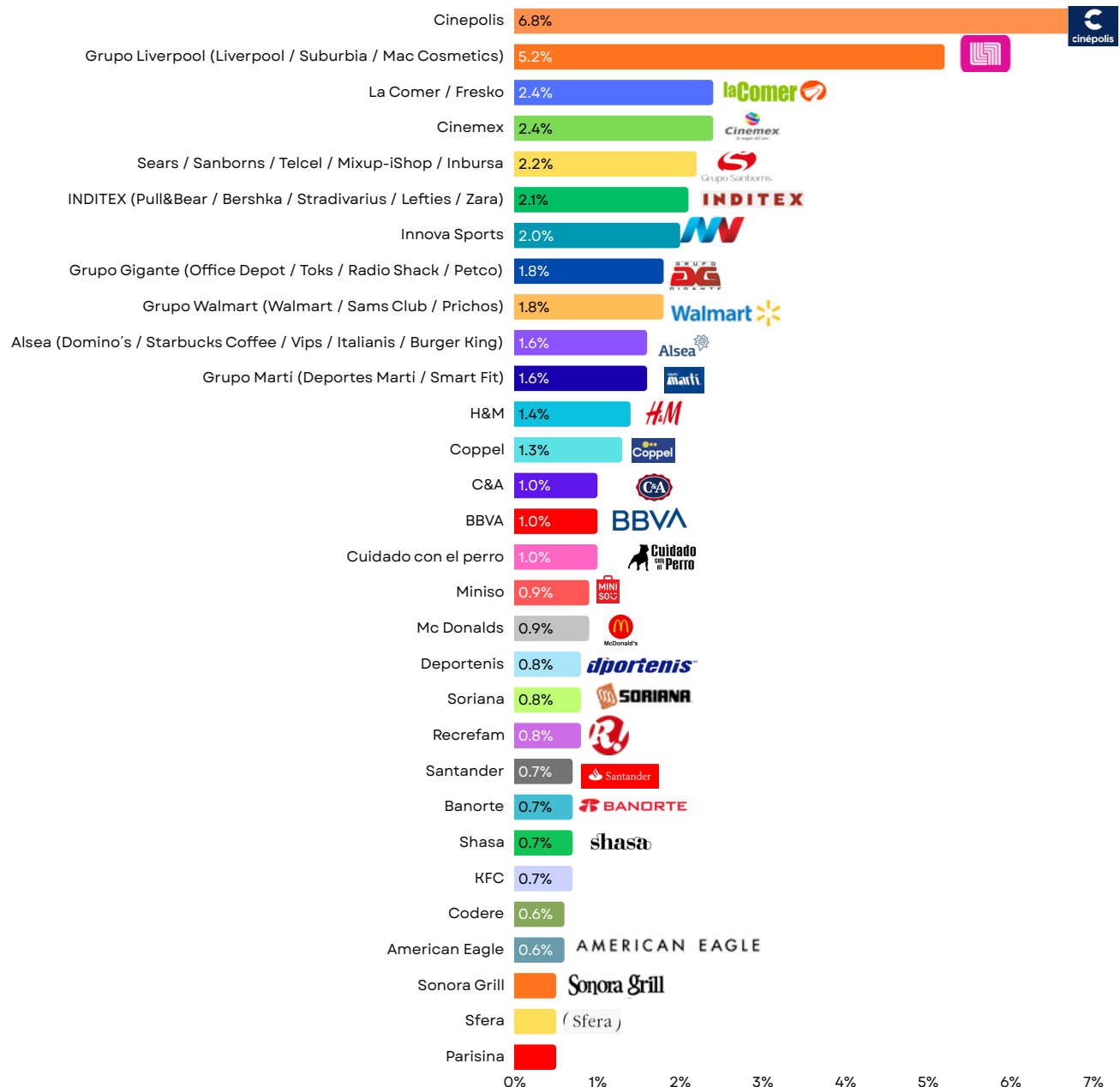


## 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales.

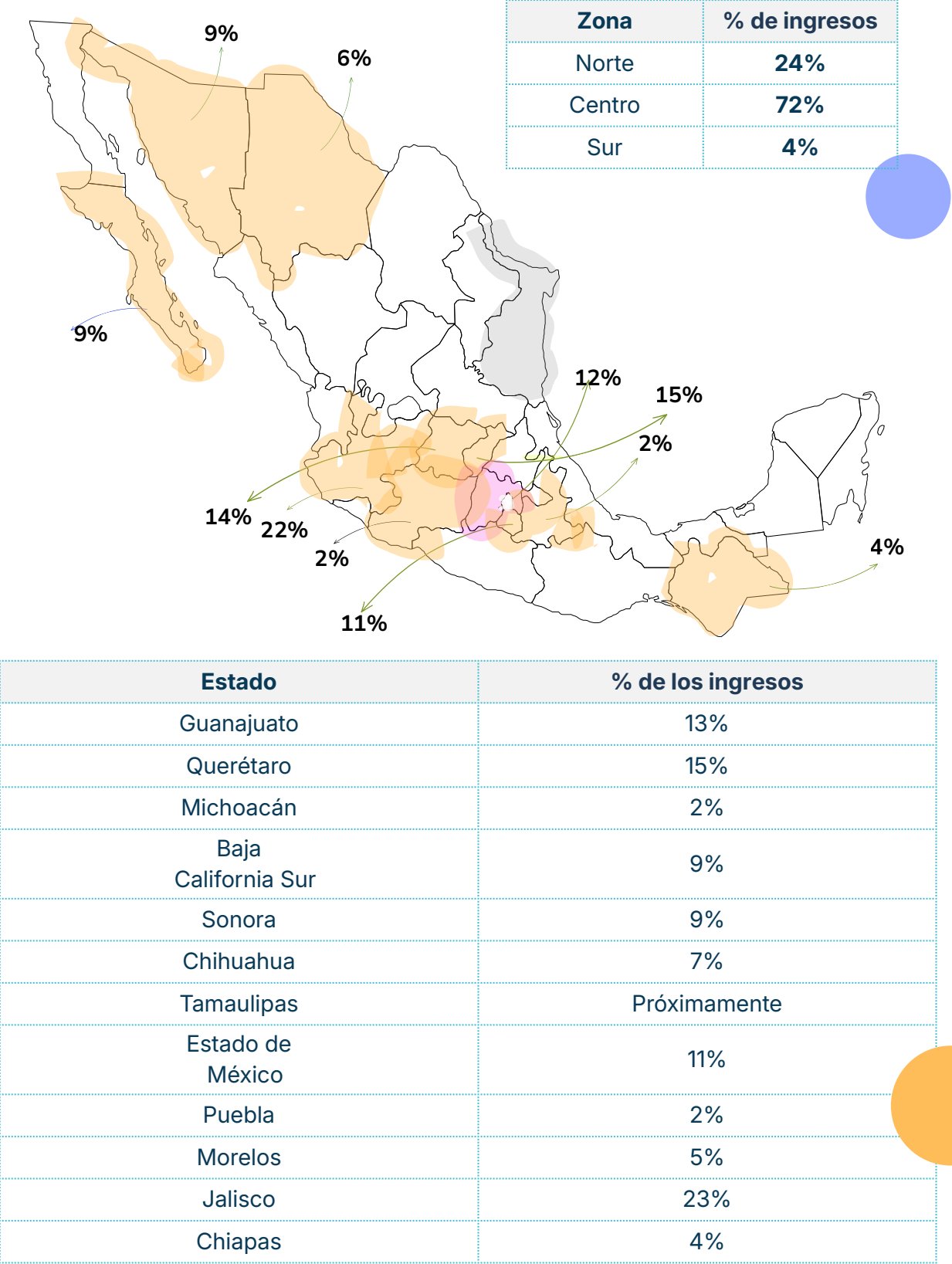
Destaca que ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

### TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



# 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

## DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS POR ESTADO



## 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](http://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         | <a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>                                       | 52(55)56219703 |
| BBVA            | Mauricio Hernández Prida | <a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>               | 52(55)56219369 |
| JP Morgan       | Felipe Barragán          | <a href="mailto:felipe.barragan@jpmorgan.com">felipe.barragan@jpmorgan.com</a>                 | -              |
| BTG Pactual     | Gordon Lee               | <a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>                       | 52(55)36922200 |
| Signum Research | Armando Rodríguez        | <a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a> | 52(55)62370861 |
| SummaCAP        | Edson Murguía            | <a href="mailto:edson.murguia@summacap.mx">edson.murguia@summacap.mx</a>                       | -              |
| Actinver        | Helena Ruiz              | <a href="mailto:hruiza@actinver.com.mx">hruiza@actinver.com.mx</a>                             | -              |



# 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<br>2T 2026 | No auditado<br>2T 2025 | Acumulado a<br>Junio 2026 | Acumulado a<br>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                   |
| <b>Total de ingresos</b>                         | <b>684,371</b>         | <b>650,248</b>         | <b>1,354,900</b>          | <b>1,275,293</b>          |
| 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                     |
| <b>Total de gastos de operación</b>              | <b>200,373</b>         | <b>180,348</b>         | <b>388,850</b>            | <b>356,799</b>            |
| <b>Utilidad de Operación</b>                     | <b>483,998</b>         | <b>469,900</b>         | <b>966,050</b>            | <b>918,494</b>            |
| 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                   |
| <b>Costo de financiamiento, neto</b>             | <b>(266,982)</b>       | <b>(279,866)</b>       | <b>(540,907)</b>          | <b>(563,085)</b>          |
| 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)                  | -                         |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b> | <b>380,855</b>         | <b>752,177</b>         | <b>562,365</b>            | <b>888,445</b>            |
| Impuestos a la utilidad                          |                        |                        |                           |                           |
| Sobre base fiscal                                | -                      | -                      | -                         | -                         |
| Diferido                                         | -                      | -                      | -                         | -                         |
| Total de impuestos a la utilidad                 |                        |                        |                           |                           |
| <b>Utilidad neta consolidada del período</b>     | <b>380,855</b>         | <b>752,177</b>         | <b>562,365</b>            | <b>888,445</b>            |
| 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                    |
| <b>Utilidad neta consolidada del período</b>     | <b>380,855</b>         | <b>752,177</b>         | <b>562,365</b>            | <b>888,445</b>            |



# 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          |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                           | Jun 2026          | Dic 2025          |
| <b>Activo</b>                                             |                   |                   |
| <b>Activo circulante</b>                                  |                   |                   |
| 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           |
| <b>Total de activo circulante</b>                         | <b>1,378,999</b>  | <b>1,302,354</b>  |
| <b>Activo no circulante</b>                               |                   |                   |
| 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             |
| <b>Total de activo no circulante</b>                      | <b>31,198,281</b> | <b>30,846,995</b> |
| <b>Total del activo</b>                                   | <b>32,577,280</b> | <b>32,149,349</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                          |                   |                   |
| <b>Pasivo circulante</b>                                  |                   |                   |
| 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           |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                        | <b>1,236,182</b>  | <b>651,596</b>    |
| <b>Pasivo no circulante</b>                               |                   |                   |
| 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         |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                     | <b>11,908,178</b> | <b>12,371,064</b> |
| <b>Total del pasivo</b>                                   | <b>13,144,360</b> | <b>13,022,660</b> |
| <b>Capital contable</b>                                   |                   |                   |
| 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         |
| <b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b> | <b>18,292,261</b> | <b>18,009,298</b> |
| Participación no controlada                               | 1,140,659         | 1,117,391         |
| <b>Total Capital Contable</b>                             | <b>19,432,920</b> | <b>19,126,689</b> |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>                | <b>32,577,280</b> | <b>32,149,349</b> |



# 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             |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2025</b>                                    | <b>5,906,761</b> | <b>10,650,788</b> | <b>1,262,983</b> | <b>17,820,532</b> |
| 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)           |
| <b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>              | <b>5,496,761</b> | <b>12,512,537</b> | <b>1,317,094</b> | <b>19,326,392</b> |
| Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria |                  |                   | (199,703)        | (199,703)         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>                               | <b>5,496,761</b> | <b>12,512,537</b> | <b>1,117,391</b> | <b>19,126,689</b> |
| Distribuciones a tenedores                                             | (240,000)        |                   |                  | (240,000)         |
| Utilidad del ejercicio                                                 |                  | 522,963           | 39,402           | 562,365           |
| <b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>              | <b>(240,000)</b> | <b>13,035,500</b> | <b>39,402</b>    | <b>322,365</b>    |
| Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria |                  |                   | (16,134)         | (16,134)          |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2026</b>                                   | <b>5,256,761</b> | <b>13,035,500</b> | <b>1,140,659</b> | <b>19,432,920</b> |



# 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       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>                      |                  |                  |
| 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          |
|                                                                             | <b>974,088</b>   | <b>929,680</b>   |
| 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)          |
| <b>Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación</b>        | <b>895,266</b>   | <b>931,185</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>                |                  |                  |
| Intereses recibidos                                                         | 29,796           | 21,092           |
| Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo            | (150,551)        | (205,244)        |
| <b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:</b>     | <b>(120,755)</b> | <b>(184,152)</b> |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                 |                  |                  |
| 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)        |
| <b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento</b> | <b>(707,756)</b> | <b>(938,181)</b> |
| 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          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>             | <b>535,047</b>   | <b>422,087</b>   |





**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 CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos.

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### **(a) Declaración de cumplimiento**

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

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



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

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

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

El 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 periodo 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 periodos 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          |
| <b>Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido</b> | <b>535,047</b> | <b>468,292</b> |

## 2. CUENTAS POR COBRAR

|                                         | Jun 2026       | Dic 2025       |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Cientes                                 | 408,707        | 450,500        |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (87,728)       | (79,835)       |
| <b>Total de Cuentas por cobrar</b>      | <b>320,979</b> | <b>370,665</b> |

## 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         |
| <b>Total de Impuestos a favor</b> | <b>6,159</b> | <b>16,686</b> |
| 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           |
| <b>Total</b>              | <b>30,986,330</b> | <b>30,744,663</b> |

## 5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

|                                                                     | 2T 2026 | 2T 2025 |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Servicios de asesoría Fibra Shop<br>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<br>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        |
| <b>Tota pasivos acumulados</b>          | <b>228,565</b> | <b>243,928</b> |

## 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 |
|-------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| <b>Centros de Vida</b>  | 276,111          | 44,627         | 12,780,000           |
| <b>Fashion Mall</b>     | 202,643          | 29,060         | 8,490,000            |
| <b>Power Center</b>     | 184,891          | 34,670         | 8,648,100            |
| <b>Community Center</b> | 20,726           | 4,649          | 948,000              |
| <b>Totales</b>          | <b>684,371</b>   | <b>113,006</b> | <b>30,866,100</b>    |

Cifras en miles de pesos



## 9. UTILIDAD POR CBFI

| CONCEPTO                                 | UTILIDAD    |             |             |             |             |             |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                          | 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®