

# FSHOP

# FIBRA SHOP PORTAFOL. INMOBIL., S.A.P.I. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>26,566</b>	<b>27,441</b>	<b>30,980</b>	<b>32,204</b>	<b>4.0%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,614</b>	<b>1,741</b>	<b>1,749</b>	<b>1,318</b>	<b>-24.6%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>503</b>	<b>556</b>	<b>596</b>	<b>474</b>	<b>-20.4%</b>
Clientes	346	399	401	339	-15.6%
Otras Cuentas por cobrar	513	580	487	499	2.6%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	252	206	265	5	-97.9%
<b>Largo Plazo</b>	<b>24,952</b>	<b>25,699</b>	<b>29,232</b>	<b>30,887</b>	<b>5.7%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	202	106	115	114	-1.4%
Activos Intangibles (Neto)	12	22	17	18	6.8%
Otros Activos No Circulantes	24,738	25,572	29,100	30,755	5.7%
<b>Pasivo Total</b>	<b>12,771</b>	<b>12,623</b>	<b>13,140</b>	<b>13,017</b>	<b>-0.9%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>3,666</b>	<b>1,020</b>	<b>3,942</b>	<b>671</b>	<b>-83.0%</b>
Proveedores	57	57	45	63	41.3%
Créditos Bancarios	3,006	458	351	369	5.0%
Créditos Bursátiles	130	-	3,026	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	74	76	81	87	7.7%
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	400	428	440	151	-65.6%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>9,104</b>	<b>11,603</b>	<b>9,198</b>	<b>12,347</b>	<b>34.2%</b>
Créditos Bancarios	4,518	6,889	7,366	8,584	16.5%
Créditos Bursátiles	4,393	4,516	1,600	3,597	124.8%
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	40	51	73	73	0.3%
Otros Pasivos No Circulantes	153	147	159	93	-41.6%
<b>Deuda Total</b>	<b>12,121</b>	<b>11,939</b>	<b>12,424</b>	<b>12,637</b>	<b>1.7%</b>
Deuda Neta	11,617	11,383	11,828	12,162	2.8%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>13,795</b>	<b>14,818</b>	<b>17,840</b>	<b>19,187</b>	<b>7.5%</b>
Capital Contable Minoritario	924	1,080	1,265	1,131	-10.6%
Capital Contable Mayoritario	12,872	13,738	16,575	18,055	8.9%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	677,499
Precio	06-may-26 12.45
Precio Max. 12m	12.50
Precio Min. 12m	7.61
Dividendo	0.71
<b>Dividend Yield</b>	<b>5.74%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>8,435</b>
CCM / CC	0.941
Efectivo	474
Deuda Total	12,637
Deuda Neta	12,162
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>21,126</b>
INFORMACIÓN OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>2,651</b>
Utilidad Operativa 12m	1,911
Depr. Y Amort. 12m	-
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>-</b>
Margen EBITDA	16.5%
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>2,064</b>
Margen Neto	77.8%
CAPEX 12m	-313
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>1.7%</b>
P.M. / EBITDA	-
P.M. / Fon	16.46
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.47</b>
P.M. / Utilidad	4.09
UPA	3.05
Deuda Neta / EBITDA	-
<b>Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)</b>	<b>-</b>

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>1,832</b>	<b>2,283</b>	<b>2,486</b>	<b>2,651</b>	<b>6.7%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>1,832</b>	<b>2,283</b>	<b>2,486</b>	<b>2,651</b>	<b>6.7%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	473	624	668	741	10.9%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>1,359</b>	<b>1,659</b>	<b>1,818</b>	<b>1,911</b>	<b>5.1%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>74.2%</b>	<b>72.7%</b>	<b>73.1%</b>	<b>72.1%</b>	<b>-1.5%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	1,329	-	-	(80)	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>2,688</b>	<b>1,659</b>	<b>1,818</b>	<b>1,831</b>	<b>0.7%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(980)	174	45	307	576.8%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(142)	2	2	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>1,566</b>	<b>1,834</b>	<b>1,865</b>	<b>2,138</b>	<b>14.6%</b>
Impuestos a la Utilidad	7	11	22	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>1,560</b>	<b>1,823</b>	<b>1,844</b>	<b>2,138</b>	<b>16.0%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>1,560</b>	<b>1,823</b>	<b>1,844</b>	<b>2,138</b>	<b>16.0%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	36	332	37	74	101.6%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>1,524</b>	<b>1,491</b>	<b>1,807</b>	<b>2,064</b>	<b>14.2%</b>
Margen Neto	83.2%	65.3%	72.7%	77.8%	7.1%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
Utilidad de Operación	1,359	1,659	1,818	1,911	5.1%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	-
Intereses pagados	1,058	1,347	1,373	1,123	-18.2%
Intereses ganados	29	40	73	38	-48.3%
Impuestos a la Utilidad	7	11	22	-	n.a.
<b>CAPEX</b>	<b>(372)</b>	<b>(234)</b>	<b>(926)</b>	<b>(313)</b>	<b>-66.2%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>(48)</b>	<b>107</b>	<b>(430)</b>	<b>512</b>	<b>n.a.</b>
Variación en el Capital de Trabajo	15	(57)	1	(235)	n.a.



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-24	jun-25	sep-24	sep-25	dic-24	dic-25	mar-25	mar-26	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>591</b>	<b>650</b>	<b>627</b>	<b>656</b>	<b>643</b>	<b>674</b>	<b>625</b>	<b>671</b>	<b>7.3%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>591</b>	<b>650</b>	<b>627</b>	<b>656</b>	<b>643</b>	<b>674</b>	<b>625</b>	<b>671</b>	<b>7.3%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	157	180	162	183	172	189	176	188	6.8%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>435</b>	<b>470</b>	<b>464</b>	<b>473</b>	<b>470</b>	<b>485</b>	<b>449</b>	<b>482</b>	<b>7.5%</b>
Margen Operativo	73.5%	72.3%	74.1%	72.1%	73.2%	72.0%	71.8%	71.9%	0.2%
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(80)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a.</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos (Gastos) Netos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>435</b>	<b>470</b>	<b>464</b>	<b>473</b>	<b>470</b>	<b>405</b>	<b>449</b>	<b>482</b>	<b>7.5%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	0	282	(207)	(6)	564	332	(312)	(301)	-3.8%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	2	-	-	-	n.a.
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>435</b>	<b>752</b>	<b>258</b>	<b>467</b>	<b>1,037</b>	<b>737</b>	<b>136</b>	<b>182</b>	<b>33.2%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	22	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>435</b>	<b>752</b>	<b>258</b>	<b>467</b>	<b>1,015</b>	<b>737</b>	<b>136</b>	<b>182</b>	<b>33.2%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>435</b>	<b>752</b>	<b>258</b>	<b>467</b>	<b>1,015</b>	<b>737</b>	<b>136</b>	<b>182</b>	<b>33.2%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	6	19	8	18	8	16	15	20	36.2%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>429</b>	<b>733</b>	<b>250</b>	<b>449</b>	<b>1,007</b>	<b>721</b>	<b>121</b>	<b>161</b>	<b>32.8%</b>
Margen Neto	72.5%	112.7%	39.9%	68.4%	156.6%	106.9%	19.4%	24.0%	4.6%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>								
P/U								
P/VL								
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.84	0.77	0.66	0.63				
Cobertura Intereses	-	-	-	-				
<b>ROA</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.8%</b>	<b>6.4%</b>				
<b>ROE</b>	<b>11.0%</b>	<b>10.1%</b>	<b>10.1%</b>	<b>10.8%</b>				

Subdirección de Análisis

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.

FSHOP