

FSHOP

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

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	sep-22	sep-23	sep-24	sep-25	VAR
Activo Total	22,210	26,729	29,708	31,701	6.7%
Activo Circulante	1,095	1,628	1,843	1,515	-17.8%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	294	394	602	449	-25.4%
Cientes	328	361	402	426	6.0%
Otras Cuentas por cobrar	468	638	481	454	-5.6%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	6	234	359	187	-48.0%
Largo Plazo	21,115	25,101	27,864	30,185	8.3%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	189	140	103	110	7.3%
Activos Intangibles (Neto)	12	14	16	18	9.9%
Otros Activos No Circulantes	20,914	24,948	27,745	30,057	8.3%
Pasivo Total	10,280	12,788	13,028	12,868	-1.2%
Pasivo Circulante	4,059	1,090	3,784	531	-86.0%
Proveedores	44	78	48	53	9.2%
Créditos Bancarios	3,520	473	240	253	5.4%
Créditos Bursátiles	130	-	2,963	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	73	75	80	52	-34.6%
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	292	463	452	172	-61.9%
Pasivo Largo Plazo	6,221	11,699	9,245	12,337	33.5%
Créditos Bancarios	1,800	7,094	7,428	9,868	32.8%
Créditos Bursátiles	4,305	4,428	1,600	2,310	44.4%
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	34	40	51	73	42.4%
Otros Pasivos No Circulantes	82	136	166	86	-48.0%
Deuda Total	9,828	12,071	12,311	12,484	1.4%
Deuda Neta	9,534	11,676	11,709	12,035	2.8%
Capital Contable Consolidado	11,930	13,941	16,679	18,832	12.9%
Capital Contable Minoritario	575	886	1,132	1,274	12.6%
Capital Contable Mayoritario	11,355	13,055	15,548	17,558	12.9%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	677,499
Precio	23-oct-25 8.49
Precio Max. 12m	9.23
Precio Min. 12m	7.10
Dividendo	0.61
Dividend Yield	7.21%
Valor P.M.	5,752
CCM / CC	0.932
Efectivo	449
Deuda Total	12,484
Deuda Neta	12,035
Valor de la Empresa	18,204
INFORMACIÓN OPERATIVA	
Ventas 12m	2,578
Utilidad Operativa 12m	1,867
Depr. Y Amort. 12m	
EBITDA 12 m	
Margen EBITDA	
Utilidad Neta 12m	2,613
Margen Neto	101.4%
CAPEX 12m	463
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
V.E. / EBITDA	1.4%
P.M. / EBITDA	
P.M. / Fon	19.48
P.M. / CC May	0.33
P.M. / Utilidad	2.20
UPA	3.86
Deuda Neta / EBITDA	
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)	

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES					VAR
Ventas Netas	1,546	2,201	2,336	2,578	10.4%
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	1,546	2,201	2,336	2,578	10.4%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	407	542	666	711	6.8%
Utilidad de Operación	1,138	1,659	1,670	1,867	11.8%
Margen Operativo	73.6%	75.4%	71.5%	72.4%	1.3%
Otros Ingresos (Gastos) neto	-	1,329	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	1,138	2,987	1,670	1,867	11.8%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(262)	(679)	134	814	509.8%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(6)	(134)	2	2	14.9%
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	870	2,174	1,805	2,683	48.6%
Impuestos a la Utilidad	13	7	11	3	-75.6%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	856	2,167	1,794	2,680	49.4%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	856	2,167	1,794	2,680	49.4%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(56)	60	312	67	-78.5%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	912	2,108	1,482	2,613	76.3%
Margen Neto	59.0%	95.8%	63.5%	101.4%	59.7%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	1,138	1,659	1,670	1,867	11.8%
Depreciación y Amortizac.					
EBITDA					
Margen EBITDA					
Intereses pagados	775	1,304	1,367	1,153	-15.7%
Intereses ganados	15	37	63	46	-26.4%
Impuestos a la Utilidad	13	7	11	3	-75.6%
CAPEX	(533)	(315)	(535)	(463)	-13.5%
Flujo Operativo Neto	(168)	70	(180)	295	n.a.
Variación en el Capital de Trabajo	52	(13)	(18)	(90)	395.2%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25	jun-24	jun-25	sep-24	sep-25	Var
Ventas Netas	559	647	559	625	591	650	627	656	4.7%
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	559	647	559	625	591	650	627	656	4.7%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	197	171	150	176	157	180	162	183	12.9%
Utilidad de Operación	361	476	410	449	435	470	464	473	1.9%
Margen Operativo	64.7%	73.5%	73.2%	71.8%	73.5%	72.3%	74.1%	72.1%	-2.7%
EBITDA									
Margen EBITDA									
Otros Ingresos (Gastos) Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	361	476	410	449	435	470	464	473	1.9%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	679	850	(339)	(312)	0	282	(207)	(6)	-96.9%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	2	2	-	-	-	-	-	-	n.a.
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	1,042	1,328	71	136	435	752	258	467	81.2%
Impuestos a la Utilidad	11	3	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	1,031	1,325	71	136	435	752	258	467	81.2%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,031	1,325	71	136	435	752	258	467	81.2%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	289	15	9	15	6	19	8	18	133.4%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	742	1,310	62	121	429	733	250	449	79.6%
Margen Neto	132.7%	202.5%	11.1%	19.4%	72.5%	112.7%	39.9%	68.4%	28.5%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	sep-22	sep-23	sep-24	sep-25	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA								
P/U								
P/VL								
Deuda Neta / EBITDA								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.80	0.84	0.70	0.64				
Cobertura Intereses	-	-	-	-				
ROA	4.1%	7.9%	5.0%	8.2%				
ROE	7.6%	15.1%	8.9%	13.9%				



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