



DICIEMBRE 17, 2025

FSHOP

REVISIÓN DE LA CALIFICACIÓN

FIBRA SHOP

**BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER**

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

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.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AA a HR AA+, modificando la Perspectiva de Positiva a Estable, para Fibra Shop. Adicionalmente, se ratificó la calificación de HR1 para Fibra Shop

La revisión al alza y la modificación de la perspectiva para Fibra Shop (FSHOP o el Fideicomiso o el Fideicomiso) y sus emisiones, se basa en el fortalecimiento de las métricas durante el 2024 debido a una generación de Flujo Libre de Efectivo de P\$1,838m comparado con P\$1,652m proyectados en el escenario base aunado a una menor deuda neta de P\$11,655m comparado con P\$11,806m respectivamente. Lo anterior, dio como resultado un DSCR y Años de Pago de 1.4 veces (x) y 6.3 años a partir de 1.3x y 7.1 años respectivamente estimados en el escenario base. Además, la métrica Loan to Value (LTV) se cerró en 39.6% (vs. 41.2% estimados) como resultado de la menor deuda del periodo y un aumento en el valor de los activos.

Además, la reestructura de deuda finalizada durante el 2025 y la expectativa de un incremento en FLE en un promedio ponderado de P\$2,005m, favorece a las métricas de deuda DSCR, Años de Pago y LTV las cuales fueron proyectadas en un promedio ponderado 2025-2030 de 1.9x, 5.8 años y 37.4% respectivamente comparado con 1.8x, 5.8 años y 40.5% en la revisión anterior. Es importante mencionar que la calificación mantiene un ajuste positivo relacionado a etiquetas superiores dentro del análisis de ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza) así como un ajuste positivo por diversificación de arrendatarios.

En dic'25 HR Ratings subió la calificación de FSHOP en 'HR AA+' de 'HR AA' con Perspectiva Estable.

Los resultados del 3er trimestre

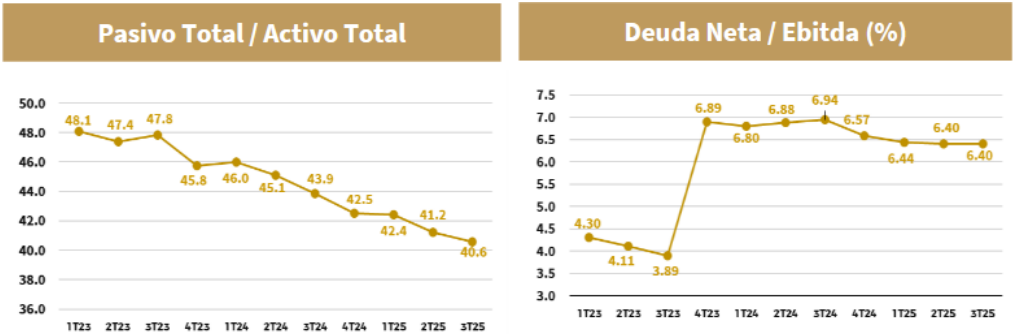
Mostraron un crecimiento en los ingresos impulsado por la expansión en el factor de ocupación el cual cerró en 94.7% comparado con 93.6% esperado en el escenario base. Sin embargo, ciertos gastos de operación adicionales correspondientes a las adquisiciones realizadas durante 2024, resultaron en la contracción del margen EBTIDA y NOI a 72.8% y 75.6% respectivamente (vs. 74.7% y 77.8% esperados).

Proyecciones para el Futuro

- Fortalecimiento en el portafolio. Se estima la estabilización en el portafolio de inmuebles a través de un fortalecimiento de factor de ocupación de 95.9% al 2030 comparado con 93.6% en 2024. Además, se proyecta la inversión en remodelación de centros comerciales y un nuevo centro comercial en Nuevo Laredo resultando en un aumento en el SBA a 730,986m2 vs. 698,620m2 al 3T25. En consecuencia, los ingresos incrementarían en una TMAC24-30 de 5.5%.
- Recuperación del margen EBITDA y NOI. En cuanto a EBITDA, el escenario base considera la recuperación en el margen a 74.8% en 2030 comparado con 72.8% al 3T25, explicado por la estabilización del portafolio y menores gastos por adquisición. Al mismo tiempo, el margen NOI incrementaría a 77.3% (vs. 75.6% respectivamente). de 1.9x, 5.8 años y 37.4% respectivamente.

Factores que podrían bajar la calificación

- Deterioro en métricas DSCR y Años de Pago. En un escenario donde el Fideicomiso disminuya la generación de FLE en un total acumulado de P\$9,521m durante el periodo proyectado (vs. P\$12,055m acumulado en el escenario base), FSHOP podría requerir de mayores disposiciones de deuda para financiar sus operaciones, alcanzando una deuda total de P\$14,277m comparado con P\$11,316m en el escenario base. En consecuencia, el DSCR y Años de Pago podrían deteriorarse a un promedio ponderado de 1.5x y 7.7 años a partir de 1.9x y 5.8 años esperados en el escenario base.



FIBRA SHOP

REVISIÓN DE LA CALIFICACIÓN



Calificación HR Ratings: ‘HR AA+’ Estable

17 de diciembre de 2025

Desempeño con la BMV

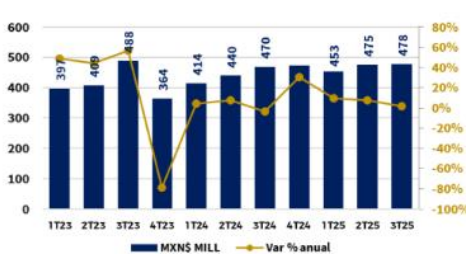
FSHOP13	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	8.68	5,880,690	2.50	0.30	3.10	3.41	12.60	100.00	7.50	0.19	0.21



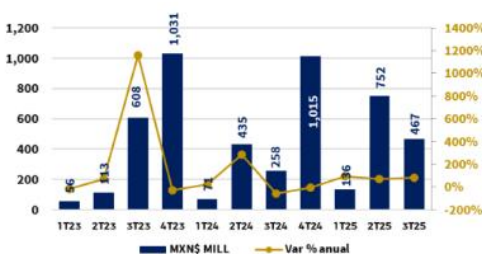
Ingresos Netos



EBITDA



Utilidad Neta



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.