

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 13/12/2024

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	FSHOP
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	CIBANCO,S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

REENVÍO: HR Ratings ratificó la calificación de HR AA modificando la Perspectiva de Estable a Positiva para las dos emisiones vigentes de Fibra Shop

### EVENTO RELEVANTE

Nota: La presente publicación corrige la calve de pizarra de una emisión en el documento adjunto.

13 de diciembre de 2024

La ratificación de la calificación y modificación de perspectiva para Fibra Shop (FSHOP y/o el Fideicomiso) y sus emisiones, se basa el fortalecimiento del balance observado a los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre del del 2024 (3T24) como resultado de la estrategia de expansión del portafolio resultando en un Loan to Value (LTV) de 41.2% comparado con 44.9% en el año anterior y 42.9% esperado en el escenario base. Durante los UDM 3T24, el Fideicomiso realizó las adquisiciones de tres centros comerciales dando como resultado una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 702,202m2 comparado con 645,729m2 al 3T23 financiadas principalmente por medio de la entrega de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs). Como resultado, los ingresos durante los UDM 3T24 alcanzaron P\$2,336m, prácticamente en línea con lo esperado. En cuanto a EBITDA y NOI, el Fideicomiso alcanzó P\$1,688m y P\$1,817m respectivamente (+2.8% y +7.4% vs nuestras proyecciones), lo cual dio como resultado un incremento de 9.7% en el Flujo Libre de Efectivo a comparación de nuestro escenario base. Sin embargo, FSHOP dispuso de dos créditos con BanBajío por un monto total de P\$971m que no se había proyectado. Lo anterior anudado a una mayor valuación en UDIS, resultó en un incremento en el servicio de la deuda lo cual se tradujo en un DSCR de 1.2x en comparación con 1.4x proyectado.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

### Contactos

Elizabeth Martínez  
Subdirectora de Corporativos  
Analista Responsable  
[elizabeth.martinez@hrratings.com](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)

Regina González  
Analista de Corporativos  
[regina.gonzalez@hrratings.com](mailto:regina.gonzalez@hrratings.com)

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS  
[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 13/12/2024

---

características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

### MERCADO EXTERIOR