

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 30/04/2025

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

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

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AA con Perspectiva Positiva para las emisiones FSHOP 25 y FSHOP 25U por hasta P\$10,000m de Fibra Shop

EVENTO RELEVANTE

30 de abril de 2025

La asignación de la calificación para las emisiones de Fibra Shop (FSHOP y/o el Fideicomiso) refleja la calificación del Fideicomiso, la cual fue ratificada en HR AA modificando la Perspectiva de Estable a Positiva el 13 de diciembre de 2024. A su vez, la calificación se basa el fortalecimiento del balance observado al 2024 como resultado de la estrategia de expansión del portafolio con un Loan to Value (LTV) de 39.6% comparado con 43.1% en el año anterior y 41.2% esperado en el escenario base. Durante el 2024, el Fideicomiso realizó las adquisiciones de tres centros comerciales dando como resultado una Superficie Bruta Alquilable (SBA) de 698,621m² al 1T25 comparado con 645,033m² al 2023 financiadas principalmente a través de la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs). Como resultado, los ingresos durante el 2024 alcanzaron P\$2,420 millones (m), prácticamente en línea con lo esperado bajo un escenario base. En cuanto a EBITDA y NOI, el Fideicomiso alcanzó P\$1,798m y P\$1,875m respectivamente, lo anterior sumado a un menor requerimiento de capital de trabajo dio como resultado un incremento de 11.3% en el Flujo Libre de Efectivo a comparación de nuestro escenario base. Lo anterior, en conjunto con, una mayor valuación en UDIS a la esperada, resultó en un incremento en el servicio de la deuda. Sin embargo, la mayor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) contrarrestó el aumento en el servicio de la deuda y resultó en un DSCR de 1.4x en línea con nuestras proyecciones.

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

Regina González
Analista Sr.
regina.gonzalez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
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 características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 30/04/2025

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