

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/12/2025

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FSHOP
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

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

EVENTO RELEVANTE

16 de diciembre de 2025

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 nuestra 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.

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 entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/12/2025

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