

Fibra Shop LP
HR AA+
Perspectiva
Estable

Fibra Shop CP
HR1

Corporativos
16 de diciembre 2025
A NRSRO Rating**



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

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 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.

Los resultados al tercer trimestre del 2025 (3T25), 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). Lo anterior aunado a un mayor requerimiento de capital, resultó en un deterioro del FLE comparado con nuestras estimaciones en 7.4%. No obstante, la reestructura de deuda realizada durante el año, resultó en un menor servicio de la deuda y por ende, en métricas de deuda



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

prácticamente en línea con nuestras estimaciones (DSCR, DSCR con caja y Años de Pago de 1.4x, 1.8x y 5.5 años respectivamente vs. 1.3x, 1.8x y 6.8 años proyectados).

A futuro, nuestro escenario base considera un crecimiento en ingresos a una TMAC₂₄₋₃₀ de 5.5% explicado por la estabilización del portafolio alcanzando un factor de ocupación en 95.9% en 2030 comparado con 93.6% al 2024. Además, nuestras proyecciones consideran la inversión en un nuevo centro comercial en Nuevo Laredo el cual, incrementaría la Superficie Bruta Alquilable (SBA) a 730,986 metros cuadrados (m²) a partir de 703,114m² en 2024. En cuanto a EBITDA, nuestras estimaciones consideran la recuperación en el margen explicadas por la estabilización del portafolio y estrategias de absorción de costos realizadas por el Fideicomiso. Lo anterior contrarrestaría el requerimiento de capital proyectado y aumenta la generación del FLE en el periodo. En cuanto a deuda, estimamos que disminuya a P\$11,316m comparado con P\$12,268m en 2024 explicadas por las amortizaciones de acuerdo con el calendario y refinanciamientos parciales de las misma.

Fibra Shop, Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

| Ejercicio Fiscal | Reportado | | 2025 | 2026 | Escenario Base | | | | 2025 | 2026 | Escenario de Estrés | | | | Prom. Base | Ponderado Estrés | Grado de Estrés |
|-------------------------------|-----------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|--------|--------|--------|------------|------------------|-----------------|
| | 2023 | 2024 | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | | | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | | | |
| Ventas Totales | 2,247 | 2,420 | 2,610 | 2,710 | 2,838 | 3,005 | 3,172 | 3,340 | 2,605 | 2,596 | 2,570 | 2,575 | 2,575 | 2,571 | 2,857 | 2,585 | -9.5% |
| NOI | 1,783 | 1,875 | 1,976 | 2,067 | 2,172 | 2,307 | 2,444 | 2,581 | 1,969 | 1,956 | 1,927 | 1,919 | 1,909 | 1,896 | 2,186 | 1,937 | -11.4% |
| EBITDA | 1,657 | 1,798 | 1,909 | 1,983 | 2,085 | 2,223 | 2,361 | 2,499 | 1,896 | 1,803 | 1,683 | 1,583 | 1,466 | 1,332 | 2,104 | 1,691 | -19.6% |
| Margen NOI | 79.4% | 77.5% | 75.7% | 76.3% | 76.5% | 76.8% | 77.0% | 77.3% | 75.6% | 75.3% | 74.9% | 74.5% | 74.1% | 73.7% | 76.5% | 74.9% | -152pbs |
| Margen EBITDA | 73.7% | 74.3% | 73.1% | 73.2% | 73.4% | 74.0% | 74.4% | 74.8% | 72.8% | 69.4% | 65.5% | 61.5% | 56.9% | 51.8% | 73.6% | 65.4% | -818pbs |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) | 1,563 | 1,838 | 1,892 | 1,931 | 2,078 | 2,092 | 2,067 | 1,950 | 1,866 | 1,738 | 1,665 | 1,522 | 1,403 | 1,326 | 2,000 | 1,647 | -17.6% |
| Servicio de la Deuda | 1305 | 1309 | 1105 | 1063 | 1033 | 1010 | 968 | 893 | 1,105 | 1,065 | 1,078 | 1,114 | 1,176 | 1,260 | 1,035 | 1,106 | 6.9% |
| Deuda Total (DN) | 11,773 | 12,268 | 12,493 | 12,416 | 12,092 | 12,120 | 11,285 | 11,316 | 12,493 | 12,416 | 12,492 | 13,020 | 13,646 | 14,277 | 12,121 | 12,787 | 5.5% |
| Deuda Neta | 11,346 | 11,655 | 11,914 | 11,909 | 11,600 | 11,210 | 10,681 | 10,072 | 11,940 | 12,130 | 12,278 | 12,645 | 13,235 | 14,058 | 11,486 | 12,447 | 8.4% |
| DSCR | 1.2x | 1.4x | 1.7x | 1.8x | 2.0x | 2.1x | 2.1x | 2.2x | 1.7x | 1.6x | 1.5x | 1.4x | 1.2x | 1.1x | 1.9x | 1.5x | n.a |
| DSCR con Caja | 1.6x | 1.7x | 2.3x | 2.4x | 2.5x | 2.6x | 3.1x | 2.9x | 2.2x | 2.2x | 1.8x | 1.6x | 1.5x | 1.4x | 2.5x | 1.9x | n.a |
| Años de Pago (DN/FLE) | 7.3 | 6.3 | 6.3 | 6.2 | 5.6 | 5.4 | 5.2 | 5.2 | 6.4 | 7.0 | 7.4 | 8.3 | 9.4 | 10.6 | 5.8 | 7.7 | n.a |
| LTV | 43.1% | 39.6% | 39.3% | 38.6% | 37.4% | 36.7% | 34.2% | 33.4% | 39.3% | 38.8% | 38.9% | 40.1% | 41.6% | 43.5% | 37.4% | 39.7% | n.a |

Fuente: HR Ratings con base en sus proyecciones e información histórica del Fideicomiso.

Desempeño Histórico vs. Proyecciones

- Desempeño del portafolio.** El portafolio de Fibra Shop está conformado por 19 centros comerciales. Al cierre del 3T25, se observó un fortalecimiento en el factor de ocupación a 94.7% comparado con 93.6% proyectado en el escenario base. El SBA total al 3T25 fue de 698,621m², lo que representa una contracción del 0.5% explicada por renovaciones en algunos centros comerciales para transformarlos en centros de vida.
- Márgenes EBITDA y NOI.** El margen EBITDA al cierre del 2024 se expandió a 74.3% a partir de 73.1% proyectados. El mejor desempeño se vio impactado al cierre del año acumulado 3T25 pasando a 72.8% explicado por gastos adicionales relacionados a la operación de las adquisiciones realizadas durante el 2024. No obstante, el aumento en ingresos contrarrestó parte los mayores gastos y se observó un EBITDA superior al mismo periodo del año anterior (P\$1,405m vs. P\$1,324m respectivamente). De la misma manera, el margen NOI alcanzó un total de 75.6% comparado con 77.8% proyectado.
- Generación de FLE.** En 2024, el FLE fue 11.3% superior a lo proyectado, explicado principalmente por un mejor desempeño en los requerimientos de capital de trabajo. Sin embargo, el menor margen al 3T25 y un aumento en los requerimientos de capital, dieron como resultado un FLE 7.4% menor a lo estimado en el escenario base (P\$1,367m vs. P\$1,477m respectivamente).

- **Deuda y Deuda Neta.** Al cierre del 2024, la Empresa cuenta con una deuda neta de P\$11,655m cerrando 1.3% por debajo de nuestro escenario base. La menor deuda del periodo y el incremento en FLE durante el 2024, fortaleció las métricas de deuda DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y LTV a 1.4x, 1.7x, 6.3 años y 39.6% comparado con 1.4x, 1.7x, 7.1 años y 41.2% en nuestro escenario base.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Fortalecimiento en el portafolio.** Estimamos 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, proyectamos 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, nuestro 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).
- **Incremento en FLE.** Proyectamos un incremento en la generación de FLE a P\$1,950m en 2030 comparado con P\$1,838m en 2024 explicado en su mayoría por el aumento en EBITDA lo que contrarrestaría un requerimiento de capital de trabajo promedio de -P\$47m de 2025 a 2030.
- **Deuda y Deuda Neta.** La deuda y deuda neta en nuestro escenario base, decrece a medida que se realizan los pagos de amortización correspondientes al calendario vigente. No proyectamos que FSHOP requiera de mayores disposiciones de deuda dado que contaría con la capacidad para financiar sus operaciones. En consecuencia, estimamos un DSCR, Años de Pago y LTV promedio ponderado 2025-2030 de 1.9x, 5.8 años y 37.4% respectivamente.

Factores adicionales considerados

- **Análisis ASG.** La calificación de Fibra Shop, como en la revisión anterior, cuenta con un ajuste positivo relacionado al análisis realizado para factores de carácter Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG). El Fideicomiso realiza actividades superiores a los de la industria en temas ASG por lo que se incorpora como un ajuste positivo.
- **Diversificación de arrendatarios** La calificación asignada a FSHOP cuenta con un ajuste positivo, como en la calificación anterior, por el motivo de la alta diversificación de los arrendatarios. Esto disminuye de manera significativa que los resultados se vean afectados cuando los contratos de arrendamientos expiren.

Factores que podrían subir la calificación

- **Aumento en el des-apalancamiento.** En un escenario donde el Fideicomiso logre des-apalancarse en un ritmo mayor al esperado debido a mayores flujos operativos para realizar prepagos voluntarios, la deuda neta podría disminuir, lo que fortalecería la métrica de Años de Pago y LTV en un promedio ponderado 2025-2028 de 4.1. años y 31.3% comparado con 5.8 años y 37.4% esperado en el escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Figuras en millones de pesos)

| | Al Cierre | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| ACTIVOS TOTALES | 26,025 | 27,295 | 30,995 | 31,803 | 32,166 | 32,348 | 33,012 | 32,961 | 33,863 | 29,708 | 31,701 |
| Activo Circulante | 1,637 | 1,638 | 1,859 | 1,619 | 1,609 | 1,611 | 2,089 | 1,842 | 2,540 | 1,843 | 1,515 |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 528 | 427 | 613 | 579 | 507 | 492 | 910 | 605 | 1,244 | 602 | 449 |
| Cuentas por Cobrar a Clientes | 370 | 405 | 454 | 432 | 446 | 465 | 492 | 520 | 547 | 402 | 426 |
| Impuestos por recuperar | 249 | 220 | 295 | 125 | 154 | 123 | 124 | 125 | 127 | 359 | 187 |
| Otras cuentas por cobrar | 461 | 559 | 471 | 455 | 475 | 502 | 531 | 559 | 588 | 441 | 415 |
| Pagos Anticipados y otros activos ¹ | 28 | 28 | 26 | 27 | 28 | 30 | 32 | 33 | 35 | 41 | 39 |
| Activos no Circulantes | 24,388 | 25,657 | 29,135 | 30,184 | 30,557 | 30,737 | 30,924 | 31,119 | 31,322 | 27,864 | 30,185 |
| Inversiones en Asociadas | 8 | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 9 | 11 |
| Propiedades de Inversión | 24,362 | 25,608 | 29,113 | 30,156 | 30,531 | 30,713 | 30,902 | 31,099 | 31,304 | 27,836 | 30,156 |
| Activos Intangibles y Cargos Diferidos | 12 | 23 | 12 | 17 | 15 | 12 | 11 | 9 | 8 | 16 | 18 |
| Otros Activos LP | 1 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| PASIVOS TOTALES | 12,696 | 12,493 | 13,174 | 12,872 | 12,806 | 12,492 | 12,532 | 11,709 | 11,691 | 13,028 | 12,868 |
| Pasivo Circulante | 3,640 | 2,780 | 3,837 | 475 | 4,197 | 637 | 2,449 | 3,905 | 1,540 | 3,784 | 531 |
| Pasivo con Costo | 3,146 | 2,251 | 3,232 | 253 | 3,968 | 400 | 2,204 | 3,652 | 1,339 | 3,203 | 306 |
| Proveedores | 69 | 89 | 60 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 2 | 74 | 53 |
| Impuestos por Pagar | 72 | 71 | 44 | 28 | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 | 80 | 28 |
| Ingresos Diferidos | 17 | 11 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 12 | 9 |
| Pasivos Acumulados y Otros | 337 | 359 | 495 | 133 | 138 | 143 | 149 | 154 | 160 | 414 | 136 |
| Pasivos no Circulantes | 9,056 | 9,713 | 9,337 | 12,397 | 8,608 | 11,856 | 10,084 | 7,804 | 10,151 | 9,245 | 12,337 |
| Pasivo con Costo | 8,865 | 9,522 | 9,036 | 12,240 | 8,448 | 11,692 | 9,916 | 7,633 | 9,977 | 9,028 | 12,178 |
| Impuestos Diferidos | 40 | 51 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 51 | 73 |
| Reserva Beneficio a Empleados y Otros Pasivos | 151 | 140 | 228 | 84 | 88 | 91 | 94 | 98 | 101 | 166 | 86 |
| Beneficios a Empleados | 13 | 14 | 17 | 20 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 17 | 20 |
| Otras cuentas por pagar | 138 | 126 | 212 | 65 | 67 | 70 | 72 | 75 | 78 | 149 | 66 |
| CAPITAL CONTABLE | 13,329 | 14,802 | 17,821 | 18,932 | 19,360 | 19,856 | 20,480 | 21,252 | 22,172 | 16,679 | 18,832 |
| Minoritario | 916 | 1,067 | 1,270 | 1,284 | 1,324 | 1,369 | 1,422 | 1,483 | 1,553 | 1,132 | 1,274 |
| Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros | 941 | 778 | 1,263 | 1,257 | 1,284 | 1,324 | 1,369 | 1,422 | 1,483 | 1,124 | 1,257 |
| Utilidad del Ejercicio | -25 | 289 | 8 | 27 | 40 | 46 | 53 | 61 | 70 | 8 | 18 |
| Mayoritario | 12,413 | 13,735 | 16,550 | 17,647 | 18,036 | 18,487 | 19,058 | 19,769 | 20,618 | 15,548 | 17,558 |
| Capital Contribuido | 5,048 | 4,889 | 5,907 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,997 | 5,607 |
| Utilidades Acumuladas | 5,785 | 7,378 | 8,895 | 10,534 | 11,595 | 11,920 | 12,338 | 12,878 | 13,525 | 8,810 | 10,648 |
| Utilidad del Ejercicio | 1,580 | 1,468 | 1,748 | 1,507 | 835 | 960 | 1,113 | 1,284 | 1,486 | 741 | 1,303 |
| Deuda Total | 12,011 | 11,773 | 12,268 | 12,493 | 12,416 | 12,092 | 12,120 | 11,285 | 11,316 | 12,231 | 12,484 |
| Deuda Neta | 11,483 | 11,346 | 11,655 | 11,914 | 11,909 | 11,600 | 11,210 | 10,681 | 10,072 | 11,629 | 12,035 |
| LTV (Deuda Total / Activos Totales) | 46.2% | 43.1% | 39.6% | 39.3% | 38.6% | 37.4% | 36.7% | 34.2% | 33.4% | 41.2% | 39.4% |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales, gastos pagados por anticipo con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Figuras en millones de pesos)

| | Año Calendario | | | | | | | | | Acumulado | |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| Ingresos Totales | 1,671 | 2,247 | 2,420 | 2,610 | 2,710 | 2,838 | 3,005 | 3,172 | 3,340 | 1,777 | 1,932 |
| Ingreso por Estacionamientos | 115 | 205 | 238 | 261 | 271 | 280 | 291 | 302 | 313 | 163 | 184 |
| Ingresos por Mantenimiento | 208 | 258 | 289 | 321 | 332 | 344 | 357 | 370 | 384 | 204 | 233 |
| Ingresos por Rentas | 1,329 | 1,673 | 1,833 | 1,963 | 2,039 | 2,131 | 2,223 | 2,314 | 2,401 | 1,383 | 1,484 |
| Otros Ingresos | 18 | 111 | 60 | 66 | 68 | 83 | 134 | 187 | 242 | 27 | 31 |
| Gastos de Generales | 428 | 590 | 622 | 701 | 727 | 754 | 782 | 811 | 841 | 453 | 526 |
| EBITDA | 1,242 | 1,657 | 1,798 | 1,909 | 1,983 | 2,085 | 2,223 | 2,361 | 2,499 | 1,324 | 1,405 |
| Depreciación y Amortización | 14 | 15 | 19 | 18 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 15 | 14 |
| Depreciación | 12 | 13 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 13 | 12 |
| Amortización | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos) | 1,229 | 1,642 | 1,779 | 1,891 | 1,965 | 2,066 | 2,205 | 2,343 | 2,481 | 1,309 | 1,392 |
| Otros ingresos generales y (gastos) netos | 1,329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos) | 2,557 | 1,642 | 1,779 | 1,891 | 1,965 | 2,066 | 2,205 | 2,343 | 2,481 | 1,309 | 1,392 |
| Ingresos por Intereses | 19 | 43 | 72 | 40 | 33 | 18 | 25 | 22 | 65 | 51 | 25 |
| Otros Productos Financieros ¹ | 1 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Pagados | 907 | 1,349 | 1,379 | 1,146 | 1,096 | 1,051 | 1,035 | 990 | 959 | 917 | 854 |
| Perdida por Valuación de UDIS | 191 | 120 | 142 | 74 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 95 | 65 |
| Otros Gastos Financieros | 87 | 32 | 35 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 26 |
| Ingreso Financiero Neto | -1,164 | -1,432 | -1,485 | -1,205 | -1,090 | -1,061 | -1,039 | -998 | -924 | -985 | -919 |
| Resultado Cambiario | 0 | 1 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -0 | 0 |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv. | 327 | 1,608 | 1,504 | 883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 440 | 883 |
| Comisión por Desempeño | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Integral de Financiamiento | -837 | 176 | 19 | -322 | -1,090 | -1,061 | -1,039 | -998 | -924 | -546 | -36 |
| Utilidad después del RIF | 1,720 | 1,818 | 1,798 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 763 | 1,355 |
| Participación en Asociadas ² | -142 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad antes de Impuestos | 1,578 | 1,820 | 1,800 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 763 | 1,355 |
| Impuestos sobre la Utilidad | 7 | 11 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado antes de operaciones discontinuadas | 1,572 | 1,808 | 1,778 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 763 | 1,355 |
| Utilidad Neta Consolidada | 1,572 | 1,808 | 1,778 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 763 | 1,355 |
| Participación minoritaria en la utilidad | -8 | 340 | 30 | 62 | 40 | 46 | 53 | 61 | 70 | 22 | 52 |
| Participación mayoritaria en la utilidad | 1,580 | 1,468 | 1,748 | 1,507 | 835 | 960 | 1,113 | 1,284 | 1,486 | 741 | 1,303 |
| Cifras UDM | | | | | | | | | | | |
| Cambio en Ventas (%) | 17.2% | 34.5% | 7.7% | 7.8% | 3.8% | 4.7% | 5.9% | 5.6% | 5.3% | 6.1% | 10.2% |
| Factor de ocupación | 94.0% | 93.8% | 93.6% | 94.0% | 94.8% | 95.3% | 95.7% | 95.8% | 95.9% | 92.6% | 94.7% |
| Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2) | 673,467 | 645,033 | 703,114 | 698,620 | 698,620 | 730,986 | 730,986 | 730,986 | 730,986 | 702,202 | 698,620 |
| NOI | 1,292 | 1,783 | 1,875 | 1,976 | 2,067 | 2,172 | 2,307 | 2,444 | 2,581 | 1,817 | 1,959 |
| Margen NOI | 77.3% | 79.4% | 77.5% | 75.7% | 76.3% | 76.5% | 76.8% | 77.0% | 77.3% | 77.8% | 76.1% |
| Margen EBITDA | 74.4% | 73.7% | 74.3% | 73.1% | 73.2% | 73.4% | 74.0% | 74.4% | 74.8% | 72.3% | 73.0% |
| Tasa de Impuestos (%) | 0.4% | 0.6% | 1.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.1% |
| Retorno sobre Capital Empleado (%) | 6.2% | 6.4% | 6.3% | 6.2% | 6.3% | 6.6% | 6.9% | 7.3% | 7.5% | 6.1% | 6.2% |
| Tasa Pasiva | 9.0% | 11.3% | 11.4% | 9.3% | 8.8% | 8.6% | 8.5% | 8.5% | 8.5% | 11.3% | 10.7% |
| Tasa Activa | 3.0% | 5.3% | 7.1% | 4.2% | 3.5% | 2.0% | 2.1% | 1.9% | 1.2% | 6.5% | 4.9% |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. Incluye el efecto de instrumento financiero

2. Se refiere a la participación del La Perla sobre asociadas.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| Utilidad Neta Consolidada | 856 | 2,167 | 1,778 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 71 | 136 |
| - Resultado Cambiario | 0 | -0 | 0 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | -0 |
| - Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión | 740 | 797 | 1,504 | 883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Depreciación | 623 | 838 | 951 | 1,040 | 1,062 | 1,072 | 1,078 | 1,085 | 1,092 | 224 | 255 |
| (+) Otros | 754 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Fiscal Neto | 248 | 532 | -676 | -355 | -187 | -66 | 87 | 260 | 465 | -154 | -119 |
| Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 247 | 441 | 0 | 0 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Figuras en millones de pesos)

| | Año Calendario | | | | | | | | | Acumulado | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | | | | |
| Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos | 1,578 | 1,820 | 1,800 | 1,569 | 875 | 1,006 | 1,166 | 1,345 | 1,557 | 763 | 1,355 |
| Estimaciones del Periodo | 11 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisiones del Periodo | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Ajuste de Valuación de Propiedades de Inversión | -325 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo | -314 | 16 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Depreciación y Amortización | 14 | 15 | 19 | 18 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 15 | 14 |
| Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos | 0 | -1,608 | -1,504 | -883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -440 | -883 |
| Participación en Asociados y Negocios Conjuntos | 142 | -2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos Cobrados | -1,329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses a Favor | -20 | -44 | -71 | -15 | -33 | -18 | -25 | -22 | -65 | 0 | 0 |
| Valuación de UDIs | 193 | 120 | 0 | 9 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 0 | 0 |
| Otras Partidas de Inversión | 77 | 14 | 53 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 | 0 |
| Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion | -922 | -1,504 | -1,505 | -870 | 12 | 28 | 22 | 26 | -17 | -432 | -869 |
| Intereses Devengados | 907 | 1,349 | 1,381 | 1,121 | 1,096 | 1,051 | 1,035 | 990 | 959 | 898 | 829 |
| Otras Partidas de Financiamiento | -6 | -15 | 129 | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 118 | 89 |
| Partidas Relac. con Activ. de Financ. | 901 | 1,334 | 1,510 | 1,210 | 1,096 | 1,051 | 1,035 | 990 | 959 | 1,016 | 918 |
| Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util. | 1,243 | 1,665 | 1,804 | 1,912 | 1,983 | 2,085 | 2,223 | 2,361 | 2,499 | 1,350 | 1,408 |
| Decremento (Incremento) en Clientes | 75 | -37 | -55 | 22 | -13 | -19 | -27 | -27 | -27 | 4 | 28 |
| Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos | -77 | -1 | 26 | 184 | -50 | 2 | -32 | -31 | -32 | -26 | 150 |
| Incremento (Decremento) en Proveedores | 26 | 14 | -5 | -8 | 2 | 2 | 2 | 2 | -58 | -17 | -7 |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos | 16 | -77 | 68 | -216 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 84 | -212 |
| Capital de trabajo | 38 | -102 | 34 | -19 | -52 | -6 | -48 | -47 | -108 | 44 | -41 |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos | 0 | 0 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos Generados o Utilizados en la Operación | 38 | -102 | 34 | -19 | -52 | -6 | -48 | -47 | -108 | 44 | -41 |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper. | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,892 | 1,931 | 2,078 | 2,175 | 2,314 | 2,391 | 1,394 | 1,367 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | | | | |
| Inver. de acciones con carácter perm. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversión en Prop., Planta y Equipo | -459 | -331 | -2,321 | -213 | -391 | -198 | -205 | -213 | -221 | -1,935 | -209 |
| Venta de Propiedades, Planta y Equipo | 140 | 531 | 1,844 | -111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,444 | -111 |
| Adquisición de Negocios | -28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Cobrados | 20 | 44 | 71 | 40 | 33 | 18 | 25 | 22 | 65 | 19 | 25 |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión | -327 | 244 | -405 | -284 | -358 | -180 | -181 | -192 | -156 | -471 | -295 |
| Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ. | 955 | 1,807 | 1,433 | 1,608 | 1,573 | 1,898 | 1,994 | 2,123 | 2,235 | 923 | 1,072 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | | | | | | | | | |
| Financiamientos Bancarios | 3,090 | 3,746 | 2,914 | 8,880 | 150 | 3,616 | 400 | 1,339 | 3,652 | 996 | 7,680 |
| Amortización de Financiamientos Bancarios | -2,667 | -4,104 | -2,471 | -8,858 | -253 | -3,968 | -400 | -2,204 | -3,652 | -633 | -7,658 |
| Intereses Pagados y otras partidas | -907 | -1,349 | -1,381 | -1,146 | -1,096 | -1,051 | -1,035 | -990 | -959 | -917 | -854 |
| Financiamiento "Ajeno" | -484 | -1,707 | -938 | -1,124 | -1,200 | -1,403 | -1,035 | -1,855 | -959 | -555 | -832 |
| Prima en Vena de Acciones | -40 | -79 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Recompra de Acciones | -46 | -42 | 0 | -104 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -104 |
| Dividendos Pagados | -50 | -80 | -309 | -414 | -446 | -510 | -542 | -573 | -637 | -190 | -300 |
| Financiamiento "Propio" | -137 | -201 | -309 | -518 | -446 | -510 | -542 | -573 | -637 | -193 | -404 |
| Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan. | -621 | -1,908 | -1,246 | -1,642 | -1,646 | -1,913 | -1,576 | -2,428 | -1,596 | -748 | -1,237 |
| Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv. | 334 | -101 | 186 | -34 | -73 | -15 | 418 | -305 | 639 | 175 | -164 |
| Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo | 194 | 528 | 427 | 613 | 579 | 507 | 492 | 910 | 605 | 427 | 613 |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo | 528 | 427 | 613 | 579 | 507 | 492 | 910 | 605 | 1,244 | 602 | 449 |
| Capex de Mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,892 | 1,931 | 2,078 | 2,092 | 2,067 | 1,950 | 1,625 | 1,845 |
| Amortización de Deuda | 2,667 | 4,104 | 2,471 | 8,858 | 253 | 3,968 | 400 | 2,204 | 3,652 | 4,132 | 2,464 |
| Revolencia automática | -2,667 | -4,104 | -2,471 | -8,858 | -253 | -3,968 | -400 | -2,204 | -3,652 | -4,132 | -2,464 |
| Amortización Neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.) | 887 | 1,305 | 1,309 | 1,105 | 1,063 | 1,033 | 1,010 | 968 | 893 | 1,347 | 1,374 |
| Servicio de la Deuda 12m | 887 | 1,305 | 1,309 | 1,105 | 1,063 | 1,033 | 1,010 | 968 | 893 | 1,347 | 1,374 |
| DSCR | 1.4 | 1.2 | 1.4 | 1.7 | 1.8 | 2.0 | 2.1 | 2.1 | 2.2 | 1.2 | 1.3 |
| Caja Inicial Disponible | 194 | 528 | 427 | 613 | 579 | 507 | 492 | 910 | 605 | 503 | 556 |
| DSCR con Caja Inicial | 1.7 | 1.6 | 1.7 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 3.1 | 2.9 | 1.6 | 1.7 |
| Deuda Neta a FLE 12m | 9.0 | 7.3 | 6.3 | 6.3 | 6.2 | 5.6 | 5.4 | 5.2 | 5.2 | 7.2 | 6.5 |
| Deuda Neta a EBITDA 12m | 9.2 | 6.8 | 6.5 | 6.2 | 6.0 | 5.6 | 5.0 | 4.5 | 4.0 | 9.2 | 6.8 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 1T14 | 1T15 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Flujo Libre de Efectivo | | | | | | | | | | | |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,892 | 1,931 | 2,078 | 2,175 | 2,314 | 2,391 | 477 | 485 |
| - Distribuciones Obligatorias por CBFIs*** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 247 | 441 | 0 | 0 |
| + Ajustes Especiales al FLE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Diferencia en Cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo Libre de Efectivo | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,892 | 1,931 | 2,078 | 2,092 | 2,067 | 1,950 | 477 | 485 |



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Balance General (Figuras en millones de pesos)

| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | Al Cierre 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ACTIVOS TOTALES | 26,025 | 27,295 | 30,995 | 31,797 | 31,972 | 32,099 | 32,507 | 32,797 | 32,841 | 29,708 | 31,701 |
| Activo Circulante | 1,637 | 1,638 | 1,859 | 1,613 | 1,415 | 1,363 | 1,584 | 1,678 | 1,519 | 1,843 | 1,515 |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 528 | 427 | 613 | 553 | 286 | 214 | 375 | 411 | 219 | 602 | 449 |
| Cuentas por Cobrar a Clientes | 370 | 405 | 454 | 439 | 455 | 473 | 499 | 523 | 524 | 402 | 426 |
| Impuestos por recuperar | 249 | 220 | 295 | 125 | 154 | 123 | 124 | 125 | 127 | 359 | 187 |
| Otras cuentas por cobrar | 461 | 559 | 471 | 465 | 487 | 516 | 546 | 574 | 602 | 441 | 415 |
| Pagos Anticipados y otros activos ¹ | 28 | 28 | 26 | 30 | 33 | 37 | 40 | 44 | 47 | 41 | 39 |
| Activos no Circulantes | 24,388 | 25,657 | 29,135 | 30,184 | 30,557 | 30,737 | 30,924 | 31,119 | 31,322 | 27,864 | 30,185 |
| Inversiones en Asociadas | 8 | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 9 | 11 |
| Propiedades de Inversión | 24,367 | 25,608 | 29,113 | 30,156 | 30,531 | 30,713 | 30,902 | 31,099 | 31,304 | 27,836 | 30,156 |
| Activos Intangibles y Cargos Diferidos | 12 | 23 | 12 | 17 | 15 | 12 | 11 | 9 | 8 | 16 | 18 |
| Otros Activos LP | 1 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| PASIVOS TOTALES | 12,696 | 12,493 | 13,174 | 12,879 | 12,807 | 12,885 | 13,412 | 14,032 | 14,691 | 13,028 | 12,868 |
| Pasivo Circulante | 3,640 | 2,780 | 3,837 | 478 | 4,263 | 550 | 2,416 | 3,852 | 2,021 | 3,784 | 531 |
| Pasivo con Costo | 3,146 | 2,251 | 3,232 | 253 | 4,038 | 330 | 2,204 | 3,652 | 1,800 | 3,203 | 306 |
| Proveedores | 69 | 89 | 60 | 51 | 40 | 27 | 9 | -13 | -0 | 74 | 53 |
| Impuestos por Pagar | 72 | 71 | 44 | 28 | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 | 80 | 28 |
| Ingresos Diferidos | 17 | 11 | 7 | 8 | 5 | 1 | -4 | -11 | -18 | 12 | 9 |
| Pasivos Acumulados y Otros | 337 | 359 | 495 | 139 | 151 | 164 | 179 | 194 | 210 | 414 | 136 |
| Pasivos no Circulantes | 9,056 | 9,713 | 9,337 | 12,400 | 8,545 | 12,335 | 10,996 | 10,181 | 12,671 | 9,245 | 12,337 |
| Pasivo con Costo | 8,865 | 9,522 | 9,036 | 12,240 | 8,378 | 12,162 | 10,816 | 9,994 | 12,477 | 9,028 | 12,178 |
| Impuestos Diferidos | 40 | 51 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 73 | 51 | 73 |
| Reserva Beneficio a Empleados y Otros Pasivos | 151 | 140 | 228 | 88 | 94 | 100 | 107 | 114 | 121 | 166 | 86 |
| Beneficios a Empleados | 13 | 14 | 17 | 21 | 23 | 26 | 29 | 32 | 36 | 17 | 20 |
| Otras cuentas por pagar | 138 | 126 | 212 | 67 | 71 | 75 | 78 | 82 | 85 | 149 | 66 |
| CAPITAL CONTABLE | 13,329 | 14,802 | 17,821 | 18,919 | 19,165 | 19,214 | 19,095 | 18,764 | 18,150 | 16,679 | 18,832 |
| Minoritario | 916 | 1,067 | 1,270 | 1,284 | 1,315 | 1,340 | 1,359 | 1,370 | 1,371 | 1,132 | 1,274 |
| Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros | 941 | 778 | 1,263 | 1,257 | 1,284 | 1,315 | 1,340 | 1,359 | 1,370 | 1,124 | 1,257 |
| Utilidad del Ejercicio | -25 | 289 | 8 | 27 | 31 | 25 | 19 | 11 | 1 | 8 | 18 |
| Mayoritario | 12,413 | 13,735 | 16,550 | 17,635 | 17,850 | 17,874 | 17,736 | 17,394 | 16,778 | 15,548 | 17,558 |
| Capital Contribuido | 5,048 | 4,889 | 5,907 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 5,997 | 5,607 |
| Utilidades Acumuladas | 5,785 | 7,378 | 8,895 | 10,534 | 11,582 | 11,733 | 11,726 | 11,556 | 11,150 | 8,810 | 10,648 |
| Utilidad del Ejercicio | 1,580 | 1,468 | 1,748 | 1,494 | 661 | 534 | 403 | 232 | 21 | 741 | 1,303 |
| Deuda Total | 12,011 | 11,773 | 12,268 | 12,493 | 12,416 | 12,492 | 13,020 | 13,646 | 14,277 | 12,231 | 12,484 |
| Deuda Neta | 11,483 | 11,346 | 11,655 | 11,940 | 12,130 | 12,278 | 12,645 | 13,235 | 14,058 | 11,629 | 12,035 |
| LTV (Deuda Total / Activos Totales) | 46.2% | 43.1% | 39.6% | 39.3% | 38.8% | 38.9% | 40.1% | 41.6% | 43.5% | 41.2% | 39.4% |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales, gastos pagados por anticipo con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Estado de Resultados (Figuras en millones de pesos)

| | Año Calendario | | | | | | | | | Acumulado | |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| Ingresos Totales | 1,671 | 2,247 | 2,420 | 2,605 | 2,596 | 2,570 | 2,575 | 2,575 | 2,571 | 1,777 | 1,932 |
| Ingreso por Estacionamientos | 115 | 205 | 238 | 261 | 270 | 279 | 288 | 297 | 307 | 163 | 184 |
| Ingresos por Mantenimiento | 208 | 258 | 289 | 321 | 332 | 342 | 354 | 365 | 377 | 204 | 233 |
| Ingresos por Rentas | 1,329 | 1,673 | 1,833 | 1,958 | 1,927 | 1,867 | 1,800 | 1,727 | 1,647 | 1,383 | 1,484 |
| Otros Ingresos | 18 | 111 | 60 | 66 | 68 | 82 | 133 | 186 | 240 | 27 | 31 |
| Gastos de Generales | 428 | 590 | 622 | 709 | 794 | 887 | 992 | 1,109 | 1,239 | 453 | 526 |
| EBITDA | 1,242 | 1,657 | 1,798 | 1,896 | 1,803 | 1,683 | 1,583 | 1,466 | 1,332 | 1,324 | 1,405 |
| Depreciación y Amortización | 14 | 15 | 19 | 18 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 15 | 14 |
| Depreciación | 12 | 13 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 13 | 12 |
| Amortización | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos) | 1,229 | 1,642 | 1,779 | 1,878 | 1,784 | 1,665 | 1,565 | 1,448 | 1,314 | 1,309 | 1,392 |
| Otros ingresos generales y (gastos) netos | 1,329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos) | 2,557 | 1,642 | 1,779 | 1,878 | 1,784 | 1,665 | 1,565 | 1,448 | 1,314 | 1,309 | 1,392 |
| Ingresos por Intereses | 19 | 43 | 72 | 40 | 32 | 14 | 14 | 13 | 37 | 51 | 25 |
| Otros Productos Financieros ¹ | 1 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Pagados | 907 | 1,349 | 1,379 | 1,146 | 1,097 | 1,092 | 1,128 | 1,189 | 1,298 | 917 | 854 |
| Perdida por Valuación de UDIS | 191 | 120 | 142 | 74 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 95 | 65 |
| Otros Gastos Financieros | 87 | 32 | 35 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 26 |
| Ingreso Financiero Neto | -1,164 | -1,432 | -1,485 | -1,205 | -1,092 | -1,105 | -1,143 | -1,205 | -1,291 | -985 | -919 |
| Resultado Cambiario | 0 | 1 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -0 | 0 |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv. | 327 | 1,608 | 1,504 | 883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 440 | 883 |
| Comisión por Desempeño | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Integral de Financiamiento | -837 | 176 | 19 | -322 | -1,092 | -1,105 | -1,143 | -1,205 | -1,291 | -546 | -36 |
| Utilidad después del RIF | 1,720 | 1,818 | 1,798 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 763 | 1,355 |
| Participación en Asociadas ² | -142 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad antes de Impuestos | 1,578 | 1,820 | 1,800 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 763 | 1,355 |
| Impuestos sobre la Utilidad | 7 | 11 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado antes de operaciones discontinuadas | 1,572 | 1,808 | 1,778 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 763 | 1,355 |
| Utilidad Neta Consolidada | 1,572 | 1,808 | 1,778 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 763 | 1,355 |
| Participación minoritaria en la utilidad | -8 | 340 | 30 | 61 | 31 | 25 | 19 | 11 | 1 | 22 | 52 |
| Participación mayoritaria en la utilidad | 1,580 | 1,468 | 1,748 | 1,494 | 661 | 534 | 403 | 232 | 21 | 741 | 1,303 |
| Cifras UDM | | | | | | | | | | | |
| Cambio en Ventas (%) | 17.2% | 34.5% | 7.7% | 7.7% | -0.3% | -1.0% | 0.2% | 0.0% | -0.2% | 6.1% | 10.2% |
| Factor de ocupación | 94.0% | 93.8% | 93.6% | 93.3% | 87.9% | 82.4% | 77.0% | 71.5% | 66.1% | 92.6% | 94.7% |
| Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2) | 673,467 | 645,033 | 703,114 | 698,620 | 698,620 | 798,418 | 798,418 | 798,418 | 798,418 | 702,202 | 698,620 |
| NOI | 1,292 | 1,783 | 1,875 | 1,969 | 1,956 | 1,927 | 1,919 | 1,909 | 1,896 | 1,817 | 1,959 |
| Margen NOI | 77.3% | 79.4% | 77.5% | 75.6% | 75.3% | 74.9% | 74.5% | 74.1% | 73.7% | 77.8% | 76.1% |
| Margen EBITDA | 74.4% | 73.7% | 74.3% | 72.8% | 69.4% | 65.5% | 61.5% | 56.9% | 51.8% | 72.3% | 73.0% |
| Tasa de Impuestos (%) | 0.4% | 0.6% | 1.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.6% | 0.1% |
| Retorno sobre Capital Empleado (%) | 6.2% | 6.4% | 6.3% | 6.2% | 5.7% | 5.3% | 4.9% | 4.5% | 4.3% | 6.1% | 6.2% |
| Tasa Pasiva | 9.0% | 11.3% | 11.4% | 9.3% | 8.8% | 8.8% | 8.9% | 9.0% | 9.3% | 11.3% | 10.7% |
| Tasa Activa | 3.0% | 5.3% | 7.1% | 4.2% | 3.8% | 2.1% | 2.1% | 1.7% | 1.3% | 6.5% | 4.9% |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

1. Incluye el efecto de instrumento financiero

2. Se refiere a la participación del La Perla sobre asociadas.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

| Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
|---|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Utilidad Neta Consolidada | 856 | 2,167 | 1,778 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 71 | 136 |
| - Resultado Cambiario | 0 | -0 | 0 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 | -0 |
| - Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión | 740 | 797 | 1,504 | 883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Depreciación | 623 | 838 | 951 | 1,040 | 1,062 | 1,072 | 1,078 | 1,085 | 1,092 | 224 | 255 |
| (+) Otros | 754 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Fiscal Neto | 248 | 532 | -676 | -368 | -370 | -512 | -656 | -842 | -1,070 | -154 | -119 |
| Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo (Figuras en millones de pesos)

| | 2022* | 2023* | 2024* | Año Calendario | | | | | | Acumulado | |
|---|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 3T24 | 3T25 |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | | | | |
| Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos | 1,578 | 1,820 | 1,800 | 1,556 | 692 | 559 | 422 | 243 | 23 | 763 | 1,355 |
| Estimaciones del Periodo | 11 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisiones del Periodo | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Ajuste de Valuación de Propiedades de Inversión | -325 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo | -314 | 16 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Depreciación y Amortización | 14 | 15 | 19 | 18 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 15 | 14 |
| Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos | 0 | -1,608 | -1,504 | -883 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -440 | -883 |
| Participación en Asociados y Negocios Conjuntos | 142 | -2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos Cobrados | -1,329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses a Favor | -20 | -44 | -71 | -15 | -32 | -14 | -14 | -13 | -37 | 0 | 0 |
| Valuación de UDIs | 193 | 120 | 0 | 9 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 0 | 0 |
| Otras Partidas de Inversión | 77 | 14 | 53 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 | 0 |
| Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion | -922 | -1,504 | -1,505 | -870 | 14 | 32 | 32 | 34 | 11 | -432 | -869 |
| Intereses Devengados | 907 | 1,349 | 1,381 | 1,121 | 1,097 | 1,092 | 1,128 | 1,189 | 1,298 | 898 | 829 |
| Otras Partidas de Financiamiento | -6 | -15 | 129 | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 118 | 89 |
| Partidas Relac. con Activ. de Financ. | 901 | 1,334 | 1,510 | 1,210 | 1,097 | 1,092 | 1,128 | 1,189 | 1,298 | 1,016 | 918 |
| Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util. | 1,243 | 1,665 | 1,804 | 1,899 | 1,803 | 1,683 | 1,583 | 1,466 | 1,332 | 1,350 | 1,408 |
| Decremento (Incremento) en Clientes | 75 | -37 | -55 | 15 | -16 | -18 | -25 | -25 | -1 | 4 | 28 |
| Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos | -77 | -1 | 26 | 170 | -53 | -2 | -34 | -33 | -33 | -26 | 150 |
| Incremento (Decremento) en Proveedores | 26 | 14 | -5 | -10 | -10 | -14 | -17 | -22 | 12 | -17 | -7 |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos | 16 | -77 | 68 | -208 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 84 | -212 |
| Capital de trabajo | 38 | -102 | 34 | -33 | -64 | -18 | -60 | -63 | -5 | 44 | -41 |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos | 0 | 0 | -0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos Generados o Utilizados en la Operación | 38 | -102 | 34 | -33 | -64 | -18 | -60 | -63 | -5 | 44 | -41 |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper. | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,866 | 1,738 | 1,665 | 1,522 | 1,403 | 1,326 | 1,394 | 1,367 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | | | | |
| Inver. de acciones con carácter perm. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversión en Prop., Planta y Equipo | -459 | -331 | -2,321 | -213 | -391 | -198 | -205 | -213 | -221 | -1,935 | -209 |
| Venta de Propiedades, Planta y Equipo | 140 | 531 | 1,844 | -111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,444 | -111 |
| Adquisición de Negocios | -28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Cobrados | 20 | 44 | 71 | 40 | 32 | 14 | 14 | 13 | 37 | 19 | 25 |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión | -327 | 244 | -405 | -284 | -359 | -184 | -191 | -200 | -184 | -471 | -295 |
| Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ. | 955 | 1,807 | 1,433 | 1,582 | 1,379 | 1,481 | 1,331 | 1,203 | 1,142 | 923 | 1,072 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | | | | | | | | | |
| Financiamientos Bancarios | 3,090 | 3,746 | 2,914 | 8,880 | 150 | 4,086 | 830 | 2,800 | 4,252 | 996 | 7,680 |
| Amortización de Financiamientos Bancarios | -2,667 | -4,104 | -2,471 | -8,858 | -253 | -4,038 | -330 | -2,204 | -3,652 | -633 | -7,658 |
| Intereses Pagados y otras partidas | -907 | -1,349 | -1,381 | -1,146 | -1,097 | -1,092 | -1,128 | -1,189 | -1,298 | -917 | -854 |
| Financiamiento "Ajeno" | -484 | -1,707 | -938 | -1,124 | -1,200 | -1,044 | -628 | -593 | -698 | -555 | -832 |
| Prima en Vena de Acciones | -40 | -79 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Recompra de Acciones | -46 | -42 | 0 | -104 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -104 |
| Dividendos Pagados | -50 | -80 | -309 | -414 | -446 | -510 | -542 | -573 | -637 | -190 | -300 |
| Financiamiento "Propio" | -137 | -201 | -309 | -518 | -446 | -510 | -542 | -573 | -637 | -193 | -404 |
| Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan. | -621 | -1,908 | -1,246 | -1,642 | -1,646 | -1,554 | -1,170 | -1,166 | -1,335 | -748 | -1,237 |
| Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv. | 334 | -101 | 186 | -60 | -267 | -72 | 162 | 36 | -192 | 175 | -164 |
| Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo | 194 | 528 | 427 | 613 | 553 | 286 | 214 | 375 | 411 | 427 | 613 |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo | 528 | 427 | 613 | 553 | 286 | 214 | 375 | 411 | 219 | 602 | 449 |
| Capex de Mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,866 | 1,738 | 1,665 | 1,522 | 1,403 | 1,326 | 1,625 | 1,845 |
| Amortización de Deuda | 2,667 | 4,104 | 2,471 | 8,858 | 253 | 4,038 | 330 | 2,204 | 3,652 | 4,132 | 2,464 |
| Revolencia automática | -2,667 | -4,104 | -2,471 | -8,858 | -253 | -4,038 | -330 | -2,204 | -3,652 | -4,132 | -2,464 |
| Amortización Neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.) | 887 | 1,305 | 1,309 | 1,105 | 1,065 | 1,078 | 1,114 | 1,176 | 1,260 | 1,347 | 1,374 |
| Servicio de la Deuda 12m | 887 | 1,305 | 1,309 | 1,105 | 1,065 | 1,078 | 1,114 | 1,176 | 1,260 | 1,347 | 1,374 |
| DSCR | 1.4 | 1.2 | 1.4 | 1.7 | 1.6 | 1.5 | 1.4 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.3 |
| Caja Inicial Disponible | 194 | 528 | 427 | 613 | 553 | 286 | 214 | 375 | 411 | 503 | 556 |
| DSCR con Caja Inicial | 1.7 | 1.6 | 1.7 | 2.2 | 2.2 | 1.8 | 1.6 | 1.5 | 1.4 | 1.6 | 1.7 |
| Deuda Neta a FLE 12m | 9.0 | 7.3 | 6.3 | 6.4 | 7.0 | 7.4 | 8.3 | 9.4 | 10.6 | 7.2 | 6.5 |
| Deuda Neta a EBITDA 12m | 9.2 | 6.8 | 6.5 | 6.3 | 6.7 | 7.3 | 8.0 | 9.0 | 10.6 | 9.2 | 6.8 |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fidelcomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

| Flujo Libre de Efectivo | 2022* | 2023* | 2024* | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P | 2029P | 2030P | 1T14 | 1T15 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,866 | 1,738 | 1,665 | 1,522 | 1,403 | 1,326 | 477 | 485 |
| - Distribuciones Obligatorias por CBFIs*** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Ajustes Especiales al FLE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Diferencia en Cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo Libre de Efectivo | 1,281 | 1,563 | 1,838 | 1,866 | 1,738 | 1,665 | 1,522 | 1,403 | 1,326 | 477 | 485 |



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en años calendario. Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base de años calendario.

DSCR con Caja. Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

Loan To Value (LTV). Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

| | |
|---------------|-----|
| DSCR | 20% |
| DSCR con Caja | 20% |



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

| | |
|--------------|-----|
| Años de Pago | 40% |
| LTV | 20% |

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

| | |
|-----------|-----|
| t-1: 2024 | 10% |
| t0: 2025 | 15% |
| t1: 2026 | 25% |
| t2:2027 | 20% |
| t3: 2028 | 15% |
| t4: 2029 | 10% |
| t5: 2030 | 5% |

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

| | |
|---|---|
| Metodologías utilizadas para el análisis* | Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024 |
| Calificación anterior | Fibra Shop LP: HR AA con Perspectiva Positiva Fibra Shop CP: HR1 |
| Fecha de última acción de calificación | 13 de diciembre de 2024 |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación | 1T17-3T25 |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas | Información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG. |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso) | n.a. |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso) | n.a. |
| Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso) | n.a. |

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de 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 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS