Sign In | Register

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Sube Calificación de Fibra Shop a 'AA-(mex)'; Perspectiva Estable

Mexico Thu 15 Oct, 2026 - 4:35 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 15 Oct 2026: Fitch Ratings subió la calificación nacional de largo plazo del Fideicomiso Irrevocable Número 6206 (Fibra Shop) y las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) a 'AA-(mex)' desde 'A+(mex)'. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable. Al mismo tiempo, ratificó en 'F1+(mex)' la calificación nacional de corto plazo de Fibra Shop.

El alza en las calificaciones refleja el fortalecimiento del perfil financiero de Fibra Shop, respaldado por niveles adecuados de rentabilidad y la expectativa de Fitch de una mejora en el apalancamiento y de una cobertura de intereses más sólida. Fitch estima que la compañía mantendrá un apalancamiento neto inferior a 6x, incluso durante períodos de inversión, así como una cobertura de intereses cercana a 2x.

Las calificaciones también incorporan el desempeño operativo favorable de la compañía, la calidad de su portafolio, la diversificación de inquilinos y los niveles elevados de ocupación. Estos factores se ven parcialmente contrarrestados por la baja granularidad del portafolio de propiedades y la elevada concentración de ingresos por activo.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Fortalecimiento de Perfil Financiero: Dentro de su caso base, la agencia estima que Fibra Shop mantendrá un apalancamiento neto inferior a 6x dentro del horizonte de proyección, respaldado principalmente por el crecimiento orgánico y el consecuente fortalecimiento de la generación de EBITDA. Asimismo, la agencia prevé una potencial mejora en la cobertura de intereses derivada de futuros refinanciamientos con mejores condiciones. Fitch anticipa que Fibra Shop podrá continuar ejecutando su estrategia de crecimiento mediante una combinación de recursos provenientes del flujo de efectivo generado internamente, deuda

y capital. Esto le permitiría mantener una razón de deuda neta a propiedades de inversión (LTV; *loan-to-value*) alrededor de 40%.

Estrategia de Crecimiento Manejable: Fitch estima que las inversiones de capital (capex; *capital expenditure*) de Fibra Shop ascenderán a aproximadamente MXN400 millones anuales. Una porción del capex se destinaría a la inversión conjunta con Grupo Link Arquitectura para el desarrollo de un centro comercial en Nuevo Laredo, Tamaulipas, cuya apertura se prevé para 2028. Asimismo, las inversiones contemplan expansiones y mejoras al área bruta rentable (ABR) de las propiedades existentes. Fitch no considera desarrollos o adquisiciones significativas adicionales dentro de su caso base.

Desempeño Operativo Sólido: Fitch estima que Fibra Shop mantendrá una tasa de ocupación cercana a 95% en el mediano plazo (junio 2026: 94.8%; 2025: 94.4%), respaldada por la estabilización de propiedades. La agencia considera que los contratos de arrendamiento, con una vida remanente promedio de cinco años y rentas fijas —que contribuyen con alrededor de 68% de los ingresos totales— proporcionan visibilidad sobre los ingresos futuros de la fibra. Fibra Shop cuenta con un calendario de vencimientos de contratos de arrendamiento escalonados. A junio de 2026, 15% del total de contratos de renta vencen en 2026, 15% en 2027, 21% en 2028 y 49% en 2029 y años posteriores.

Calidad y Diversificación Altas de Inquilinos: El portafolio de inquilinos de Fibra Shop presenta una diversificación alta, lo que contribuye a proteger la generación de flujo de efectivo durante ciclos económicos bajos, ya sea por región o por tipo de actividad, y reduce el riesgo de crédito asociado con los inquilinos. A junio de 2026, los 10 principales inquilinos representaban 28.3% de los ingresos de la fibra, y ningún inquilino aportaba más de 7%.

Diversificación Limitada del Portafolio de Inmuebles: Fitch considera que la concentración de ingresos de Fibra Shop en pocas propiedades la expone a una volatilidad mayor en la generación de flujo de efectivo frente a cambios en el entorno económico o eventos de fuerza mayor. A junio de 2026, alrededor de 62% de los ingresos anualizados totales provenía de los cinco inmuebles principales. Fitch espera que la concentración en la generación de ingresos y EBITDA por propiedad disminuya conforme la fibra amplíe su portafolio de propiedades administrado y las nuevas propiedades se estabilicen.

ANÁLISIS DE PARES

El portafolio de Fibra Shop, con 812,325 metros cuadrados (m2) administrados y una ocupación de 94.8% a junio de 2026, es menor que el de sus comparables. A la misma fecha, Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3 (Fibra Danhos) [AAA(mex) Perspectiva

Estable] operaba 1.3 millones de m2 con una ocupación de 89%, mientras que Fideicomiso Fibra Uno (FUNO) [AAA(mex) Perspectiva Estable] operaba 12.5 millones de m2 con una ocupación de 96%.

El apalancamiento esperado de Fibra Shop, de entre 5.5x y 6x en los próximos años, es superior al de Fibra Danhos (expectativa de deuda total a EBITDA inferior a 3.5x). Fitch estima que el apalancamiento de Fibra Shop podría ser similar al de FUNO en los próximos años. Sin embargo, FUNO cuenta con un portafolio más diversificado por inquilino, ubicación geográfica y tipo de inmueble, además de una mayor proporción de activos libres de gravamen, liquidez amplia y mejor acceso al mercado financiero.

SUPUESTOS CLAVE DEL CASO DE CALIFICACIÓN DE FITCH

--supuestos macroeconómicos de 2026 a 2028, incluida una inflación promedio de 3.8% en México;

--tasas de ocupación cercanas a 95%;

--crecimiento de los ingresos superior a la inflación proyectada por Fitch para México;

--margen de EBITDA promedio estimado de 72.2% durante los próximos tres años;

--se consideran dividendos anuales promedio de MXN650 millones en los próximos tres años;

--apalancamiento neto promedio de 5.5x durante los próximos tres años.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--un apalancamiento neto sostenido superior a 6x;

--un indicador de cobertura de intereses inferior a 1.75x de manera consistente;

--LTV superior a 40% de manera consistente;

--cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria inferior a 2x.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--mayor diversificación de ingresos por propiedad que dé como resultado una mejora en el portafolio de propiedades;

--resultados financieros que reflejen un apalancamiento neto inferior a 5.5x;

--un indicador de cobertura de intereses igual o superior a 2.3x de manera consistente;

--mejora importante en la rentabilidad del portafolio.

LIQUIDEZ

Fibra Shop cuenta con una posición de liquidez sólida, respaldada por la reciente contratación de créditos con bancos nacionales para sustituir pasivos con un mayor costo financiero. Se espera que esto se refleje en un mejor perfil de vencimientos de deuda y una tasa de interés menor. Además, los nuevos contratos de crédito cuentan con una línea comprometida disponible por hasta MXN1,600 millones.

A junio de 2026, el saldo de efectivo e inversiones temporales, incluido el fondo de reserva para servicio de deuda, ascendía a MXN535 millones. Adicionalmente, contaba con propiedades de inversión libres de gravamen con un valor aproximado de MXN9,500 millones. Fitch estima que la fibra mantendrá una cobertura de activos libre de gravamen a deuda quirografaria superior a 2x durante el horizonte de calificación.

PERFIL DE EMISOR

Fibra Shop se especializa en inmuebles comerciales. Fue creada principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar centros comerciales en México. Actualmente, opera 19 plazas comerciales, con un área administrada de 812,325 m2, ubicadas en 11 estados de la República mexicana.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Junio 16, 2026);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 28/octubre/2025

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: reportes públicos e información solicitada al emisor.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros auditados y no auditados.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: incluye hasta 30/junio/2026.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite https://www.fitchratings.com/site/mexico. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de https://www.fitchratings.com/site/mexico.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING TYPE	RATING	RATING ACTION	PRIOR

Fideicomiso Irrevocable Numero 6206 (Fibra Shop)	ENac LP	AA-(mex) Rating Outlook Stable	Alza	A+(mex) Rating Outlook Positive
	ENac CP	F1+(mex)	Afirmada	F1+(mex)
senior unsecured	ENac LP	AA-(mex)	Alza	A+(mex)

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

FITCH RATINGS ANALYSTS

Priscilla Cano, CFA
Associate Director
Analista Líder
+52 81 4161 7094
priscilla.cano@fitchratings.com
Fitch Mexico S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey 64920

Oscar Alvarez
Senior Analyst
Analista Secundario
+52 81 4161 7090
oscar.alvarez@fitchratings.com

Andres Correa
Senior Director
Presidente del Comité de Calificación
+1 212 908 0559
andres.correa@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes
São Paulo
+55 11 4504 2207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub. 16 Jun 2026)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.2.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Fideicomiso Irrevocable Numero 6206 (Fibra Shop)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y la FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo con el Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo

y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en https://www.fitchratings.com/site/regulatory. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o la FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en la página de resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo

los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Para más detalles sobre las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario, consulte el apartado de "Best and Worst-Case Measures" en la página de Rating Performance del sitio web de Fitch.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán con alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún valor. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un

substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Sur: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001". Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver https://www.fitchratings.com/site/regulatory), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

dv01, una empresa de Fitch Solutions y afiliada de Fitch Ratings, puede actuar ocasionalmente como agente de datos de préstamos en ciertas transacciones de finanzas estructuradas calificadas por Fitch Ratings.

Derechos de autor © 2026 por Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación de EU o la Regulación de UK, según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado Regulatory Affairs dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.