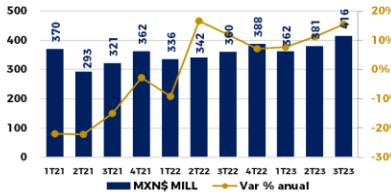
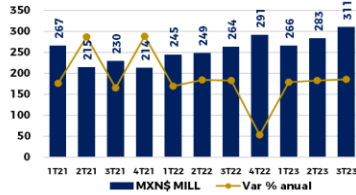


FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México.

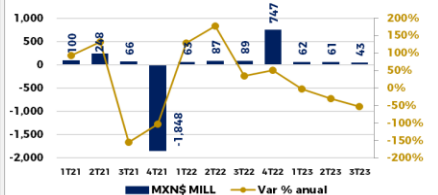
**Ingresos Netos**



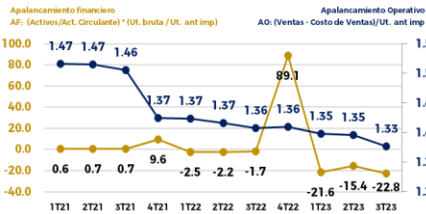
**Ebitda**



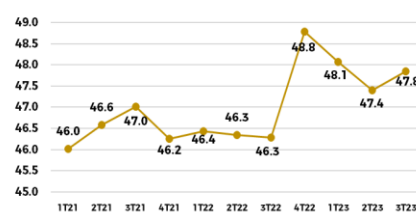
**Utilidad Neta**



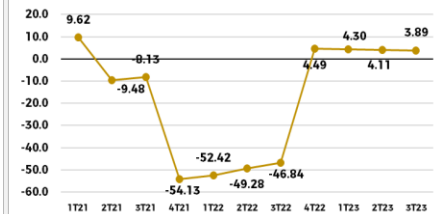
**Apalancamiento (%)**



**Pasivo Total / Activo total (%)**



**Deuda Neta / EBITDA (Veces)**



**MODELO Z SCORE. Predicción de Quiebra**

Analiza la Fortaleza Financiera de la empresa. La precisión de la fórmula Altman Z-score es de un 72% con 2 años de antelación con respecto a la fecha de la quiebra, con un porcentaje de falsos negativos del 6%.

Fórmula:  $Z\ score = 1.2 * T1 + 1.4 * T2 + 3.3 * T3 + 0.6 * T4 + 1.0 * T5$

Donde:

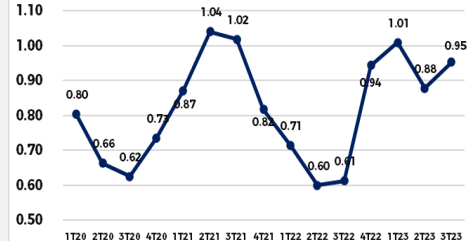
- T1: (Capital Circulante/Activos Totales)
- T2: (Beneficios no distribuidos/Activos Totales)
- T3: (EBITDA/Activos Totales)
- T4: (Capitalización Bursátil/Deuda Total)
- T5: (Ventas Netas/Activos Totales)

Lectura General:

Para sector financiero que se desarrolle en terreno positivo

Z>3 No presenta riesgo. Z entre 2.7 y 2.9 Preocupación. Z entre 1.8 y 2.7 Riego de quiebra en 2 años. Z<1.8 Peligro financiero.

**Z-Score**



**MODELO CA SCORE. Predicción de Insolvencia**

Se ponderan y suman cinco razones de medición para clasificar las empresas en solventes e insolventes (líquidez, rentabilidad, apalancamiento, solvencia y actividad)

Fórmula:  $CA\ SCORE = 4.5913 X1 + 4.5080 X2 + 0.3936 X3 - 2.7616$

Donde:

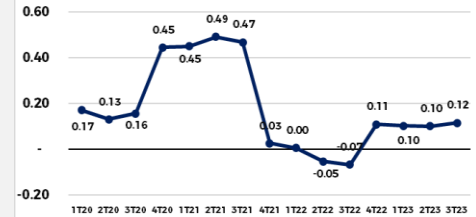
- X1= Capital contable / Activo total
- X2= (Utilidades antes de impuestos + Gastos financieros) / Activo total
- X3= Ventas / Activo total

Lectura General:

Para sector financiero que se desarrolle en terreno positivo.

Si  $Z \geq 2.99$ , la empresa no tendrá problemas de insolvencia en el futuro; si  $Z < 1.81$ , entonces es una empresa que de seguir así, en el futuro tendrá altas posibilidades de caer en insolvencia.

**CA-Score**



**MODELO PASCALE. Predicción de Bancarrota**

Busca predecir la bancarrota de las empresas con alta inestabilidad.

Fórmula:  $PASCALE = -3.70992 + (0.99418 * X1) + (6.55340 * X2) + (5.51253 * X3)$

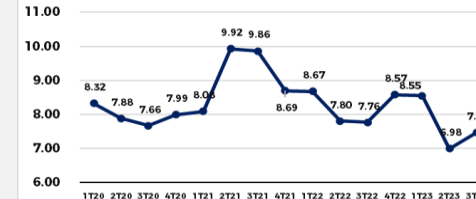
Donde:

- X1 = Ventas/Pasivo total
- X2 = Utilidad Neta/Activo total
- X3 = Pasivo a Largo Plazo/Pasivo total

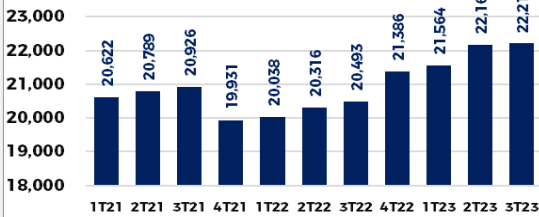
Lectura:

Si el modelo de PASCALE genera un valor mayor a cero (positivo), la empresa se considera financieramente sana, mientras que si el valor obtenido es menor a cero, la empresa se considera como insolvente y con alta probabilidad de quiebra.

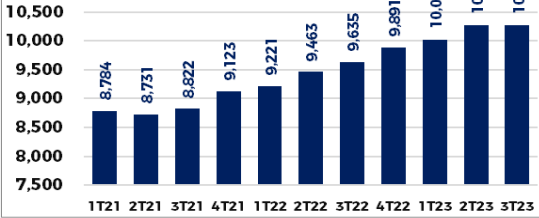
**Pascale**



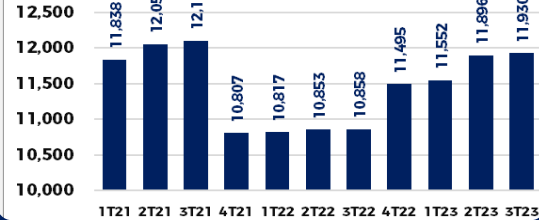
### Activo Total (MXN\$ Millones)



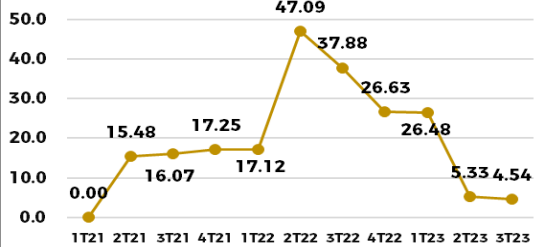
### Pasivo Total (MXN\$ Millones)



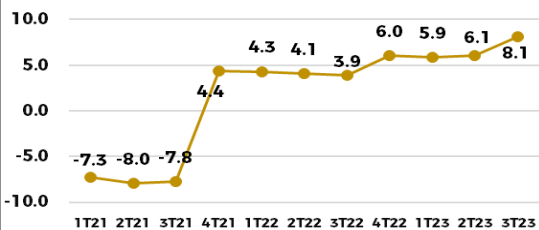
### Cap. Contable (MXN\$ Millones)



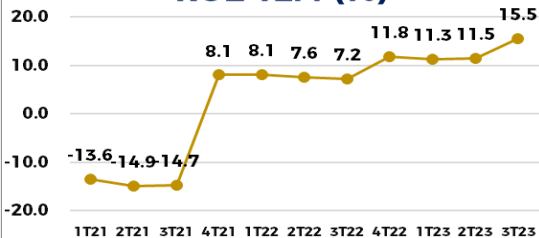
### Deuda CP / Deuda Total (%)



### ROA 12M (%)



### ROE 12M (%)



### En dic'22 HR Ratings ratificó la calificación de HR AA-

**1. Rating AA- (mex).** La ratificación de la calificación de Fibra Shop (FShop y/o el Fideicomiso) se basa en la estabilidad esperada en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) para el periodo proyectado (2022-2027), consideramos en la calificación la estabilidad y calidad del portafolio de Fibra Shop conformado por 17 centros comerciales con un alto factor de ocupación e integrado por una base sólida de clientes.

**2. Crecimiento en ingresos.** Derivado de la completa apertura sin restricciones de aforo en todas las plazas del portafolio, el Fideicomiso mostró durante los UDM al 3T22, una recuperación de los ingresos por arrendamiento, estacionamiento y mantenimiento. Principalmente por un mayor nivel de una ocupación ponderada del portafolio, la cual cerró en 93.5% (vs. 92.5% al 3T21 vs. el 93.7% estimado en nuestro escenario base).

**3. Recuperación en EBITDA.** En los UDM al 3T22, la Empresa generó un EBITDA por MXN\$1,152m vs (+18.5% vs. MXN\$972m en el 3T21); este crecimiento fue impulsado por el crecimiento en ingresos, aunado a la continua estrategia de control presupuestal tomada por el Fideicomiso que mantuvieron postpandemia, los cuales generaron una disminución en gastos del -7.9% vs los UDM al 3T21 y -16.8% vs. lo estimado en nuestro escenario base.

**4. Incremento en FLE.** En los UDM al 3T22, Fibra Shop generó un FLE por MXN\$1,197m (+47.0% vs. +MXN\$814m en el 3T21 y +13.0% al estimado en nuestro escenario base), este crecimiento fue impulsado principalmente por los mejores resultados operativos reportados en el periodo, aunado a un menor requerimiento de capital de trabajo, impulsado por la disminución en el financiamiento ofrecido a los arrendatarios, un mayor uso de financiamiento con proveedores y una disminución de los pagos anticipados, sumado a las nulas distribuciones a los tenedores del Fideicomiso, durante el periodo de análisis.

### Factores de Riesgo (Fuente: HR Ratings)

#### 1. Factores que podrían bajar la calificación

Decremento en niveles de DSCR. Una menor generación de FLE o una elevada amortización de la deuda en periodos cercanos debido a dificultades para refinarar la deuda a corto plazo, que derive en mayores presiones para el servicio de deuda y coloque el DSCR en niveles promedio de 1.1x durante el periodo proyectado (2022 a 2027), podría resultar en un ajuste a la baja de la calificación.

## Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 14.08%

FSHOP13, - -2.74%



TradingView

Fuente: Hub Infosel.com

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.