

FIBRASHOP ANUNCIA



QUE HOY CONCRETÓ LA REAPERTURA DEL BONO FSHOP 25U POR 1,250 MDP, CONSOLIDANDO UN MONTO TOTAL EMITIDO DE 1,950 MDP EN EL MERCADO BURSÁTIL.

Ciudad de México, 1 de diciembre de 2025 — FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida en México, informa al público inversionista que el día de hoy se llevó a cabo la reapertura de su bono en el mercado de deuda por un monto de 1,250 millones de pesos.

Antecedentes:

A lo largo del año, FibraShop ha implementado una estrategia integral para fortalecer sus indicadores financieros, enfocada principalmente en la reestructura y optimización de su deuda. El objetivo central ha sido extender vencimientos próximos, reducir concentraciones y mejorar el costo de financiamiento.

En mayo de este año, FibraShop anunció la emisión del bono FSHOP 25U por un monto de 700 mdp, así como la contratación de un crédito sindicado por 6,600 mdp. Con los recursos obtenidos, se refinanció la deuda sindicada de BBVA por 4,250 mdp y se liquidó el bono FSHOP 19U por 3,000 mdp, cuyo vencimiento ocurría en junio de 2025.

1

FINANCIAMIENTO BANCARIO DIVIDIDO EN DOS TRAMOS

TRAMO A

Línea de crédito revolvente por **\$1,600 mdp** a 3 años con posibilidad de extenderlo un año adicional.

TRAMO B

Crédito simple por **\$5,000 mdp** a 5 años con ciertas amortizaciones crecientes y un balloon de 40%.

2

BONOS EN EL MERCADO DE DEUDA

FSHOP 19U

Bono de deuda por un monto de **\$700 mdp** a 5 años, con una tasa fija de 7.61%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.

CONDICIONES: Ambos tramos se colocaron a una tasa equivalente a TIIE 28 días + 225 pb (aunque está referenciada a TIIE de fondeo + el spread resultante), 25 pb menos que el anterior financiamiento y **mejorando el nivel de colateral a 1.3 a 1 desde 1.5.**

El contrato de crédito se firmó bajo los siguientes KPI's sustentables:



Energía renovable consumida / Energía total consumida, para llegar al 2030 al 50%.

Al día de hoy tenemos 45%.



% de m2 de construcción certificados / m2 de construcción del portafolio, para llegar al 2030 al 50%.

Al día de hoy tenemos 37%

Con los recursos obtenidos se refinanciaron los **créditos sindicados de BBVA**, por un monto de **total 4,250 mdp** y se liquidó el bono **FShop 19 U** por **3,000 mdp**, cuyo vencimiento era en junio de este año.

Con lo anterior no se tienen vencimientos significativos durante 2026, lo que permitió enfocar los esfuerzos en reducir los niveles de apalancamiento y en continuar fortaleciendo la posición financiera del fideicomiso.




Reapertura del Bono FShop 25 U:

El día de hoy, FibraShop concluyó con éxito la reapertura del bono FSHOP 25U por un monto adicional de 1,250 mdp, a un menor costo financiero que la emisión original.

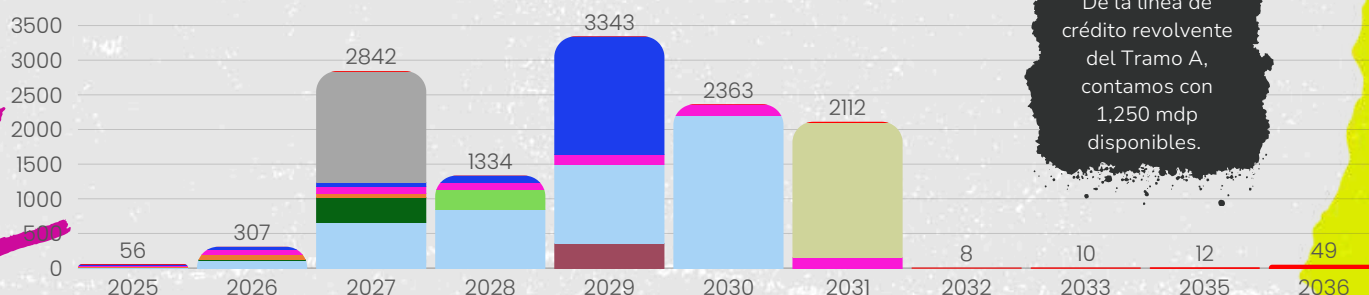
Con esta colocación, el monto total emitido del **bono FSHOP 25U asciende a 1,950 mdp.**

Es importante destacar que, con esta transacción —y considerando el refinanciamiento del crédito de La Perla realizado a finales del año pasado— **FibraShop ha logrado refinanciar más del 85% de su deuda total**, mejorando de manera significativa tanto las tasas como las condiciones de financiamiento.

Nuestro perfil de deuda es el siguiente:

	Mifel	 Sindicado Tramo A	NAFIN	 SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	Sindicado Tramo B
Línea de crédito	100	1600	368	280	728.5	150	1,950*	1,907	1,600	4,987
Monto dispuesto	100	350	368	280	728.5	150	1,950	1,907	1,600	4,987
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito 
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años
Expiración	Junios 2034	Junio 2028	Julio 2027	Jul 2028	Oct 2031	Junio 2027	Noviembre 2031	Noviembre 2029	Julio 2027	Junio 2029
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario

Millones de pesos



Esta operación reafirma la confianza del mercado en FibraShop, refleja la solidez de nuestros fundamentos financieros y fortalece nuestra capacidad para continuar invirtiendo en la evolución de nuestros Centros de Vida. Seguiremos ejecutando una estrategia financiera disciplinada y orientada a generar valor sostenible para nuestros inversionistas.

ACERCA DE FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual es su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable. FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de Centros de Vida (propiedades comerciales) en México.

FibraShop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C. Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este comunicado puede incluir declaraciones a futuro. Dichas declaraciones no están basadas en hechos históricos sino en la visión actual de la administración. Se advierte al lector que dichas declaraciones o estimaciones implican riesgos e incertidumbre que pueden cambiar en función de diversos factores que no se encuentran bajo control de la compañía.

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor & Relación con Inversionistas

Email: investor@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández Gómez, Gerente ASG y Relación con Inversionistas

Email: mhernandez@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160