

ANUNCIA MEJORA EN SU CALIFICACIÓN CREDITICIA POR PARTE DE FITCH RATINGS A AA-(MEX), CON PERSPECTIVA ESTABLE

Ciudad de México, a 15 de octubre de 2026.

FibraShop (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que Fitch Ratings elevó su calificación nacional de largo plazo de A+(mex), con perspectiva positiva, a **AA-(mex), con perspectiva estable**, así como las calificaciones de sus emisiones de certificados bursátiles fiduciarios. Asimismo, ratificó su calificación nacional de corto plazo en F1+(mex).

Esta mejora de un escalón refleja el fortalecimiento del perfil financiero de FibraShop, respaldado por la solidez de sus operaciones, la generación recurrente de flujos y una estrategia enfocada en optimizar su estructura de capital.

Entre los principales factores destacados por Fitch Ratings se encuentran:

- ✓ **Fortaleza financiera:** expectativa de mantener un apalancamiento neto inferior a 6.0 veces, apoyado en el crecimiento del EBITDA y una mejor cobertura de intereses.
- ✓ **Solidez operativa:** niveles de ocupación esperados cercanos al 95% y contratos de arrendamiento con una vigencia remanente promedio de cinco años.
- ✓ **Diversificación de ingresos:** ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales del Fideicomiso.
- ✓ **Optimización de deuda y liquidez:** refinanciamientos orientados a reducir costos financieros, mejorar el perfil de vencimientos y fortalecer la disponibilidad de liquidez.

La mejora crediticia también es consistente con la estrategia de refinanciamiento que impulsa FibraShop, mediante la cual busca sustituir pasivos existentes, extender vencimientos y acceder a condiciones financieras más competitivas.

Con esta actualización, **FibraShop cuenta con calificaciones en el rango AA en escala nacional por parte de tres agencias calificadoras: HR Ratings, Fitch Ratings y Moody's Local México, consolidando el reconocimiento a su disciplina financiera y capacidad de generación de valor.**

FibraShop reafirma su compromiso de continuar fortaleciendo su estructura financiera, manteniendo una gestión prudente del endeudamiento y una estrategia orientada al crecimiento rentable y sostenible, en beneficio de sus inversionistas.

	 Credit Rating Agency	Perspectiva	 Fitch Ratings	Perspectiva	 Moody's	Perspectiva
2026	AA +	Estable	AA-	Estable	AA -	Estable
2025	AA +	Estable	A+	Positiva		
2024	AA	Positiva	A+	Positiva		
2023	AA	Estable	A+	Estable		
2022	AA-	Estable	A+	Negativa		
2021	AA-	Negativa	A+	Negativa		
2019	AA+	Estable	AA-	Estable		



FIBRA SHOP®

ANUNCIA MEJORA EN SU CALIFICACIÓN CREDITICIA POR PARTE DE FITCH RATINGS A AA-(MEX), CON PERSPECTIVA ESTABLE

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 en 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



FIBRA SHOP®