FIBRASHOP ANUNCIA FINANCIAMIENTOS POR $8,550 MILLONES DE PESOS PARA REFINANCIAR PASIVOS EXISTENTES

Ciudad de México, a 26 de noviembre de 2026.

FibraShop (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso de Inversión 6206, especializado en Centros de Vida, informa que ha firmado dos financiamientos bancarios **por un monto conjunto de hasta $8,550 millones de pesos (mdp)**, constituyendo **la mayor operación de de refinanciamiento en la historia de FibraShop.**

BanBajío

El pasado 19 de noviembre, Banco del Bajío otorgó un financiamiento hasta por $1,250 mdp a una tasa efectiva de **TIIEF 28 + 200 pb**. Los recursos de dicho financiamiento se utilizarán para el prepago de los siguientes créditos:

Crédito	Monto (MDP, incluye intereses)	Tasa Efectiva	Diferencia
Bajío (nuevo)	1,250	8.37%	
Se prepaga:			
BanBajío	72.32	8.75%	-38 pbs
BanBajío	663.58	8.95%	-58 pbs
MIFEL	100	9.15%	-78 pbs
Scotiabank	281.4	9%	-63 pbs
BBVA tramo A	121.7	8.79%	-42 pbs

La tasa promedio ponderada de los créditos a prepagar es de 8.95%, frente al 8.37% del nuevo financiamiento de BanBajío, lo cual genera un ahorro de 58 puntos base.

BBVA

Asimismo, el pasado 23 de noviembre se llevó a cabo la firma del crédito sindicado liderado por BBVA por la cantidad de **$7,300 mdp** a una tasa de **TIIEF 28 + 220 pb**. Los recursos de dicho financiamiento serán destinados a los siguientes prepagos:

Crédito	Monto (incluye intereses)	Tasa Efectiva	Diferencia
BBVA (nuevo)	7,300	8.57%	
Se prepaga:			
FSHOP 17-2	1,659	9.13%	-56 pbs
BBVA	4,912.5	8.79%	-22 pbs
NAFIN	354.77	9.10%	-53 pbs
BBVA tramo A	258.77	8.79%	-22 pbs

La tasa promedio ponderada de los créditos a prepagar es de 8.88%, frente al 8.57% del nuevo crédito sindicado, lo cual genera un ahorro de de 31 puntos base.

Tomando ambas operaciones el ahorro ponderado es de 35.5 puntos base.

FIBRA SHOP®

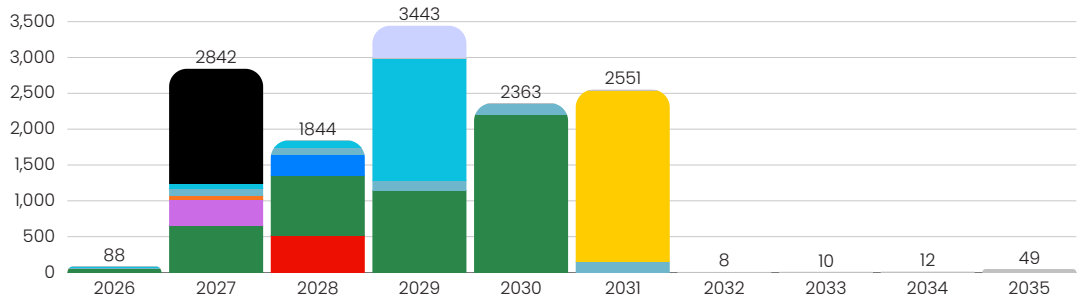
FIBRASHOP ANUNCIA FINANCIAMIENTOS POR $8,550 MILLONES DE PESOS PARA REFINANCIAR PASIVOS EXISTENTES

Cabe destacar que, el crédito tuvo una sobresuscripción de 41% sobre el monto total esperado y que contamos con la participación de: BBVA (banco líder), Multiva, Santander, NAFIN, BanCoppel, Ve x Más, Bancomext, Mifel, Monex y ICBC.

Nuevo perfil de vencimientos

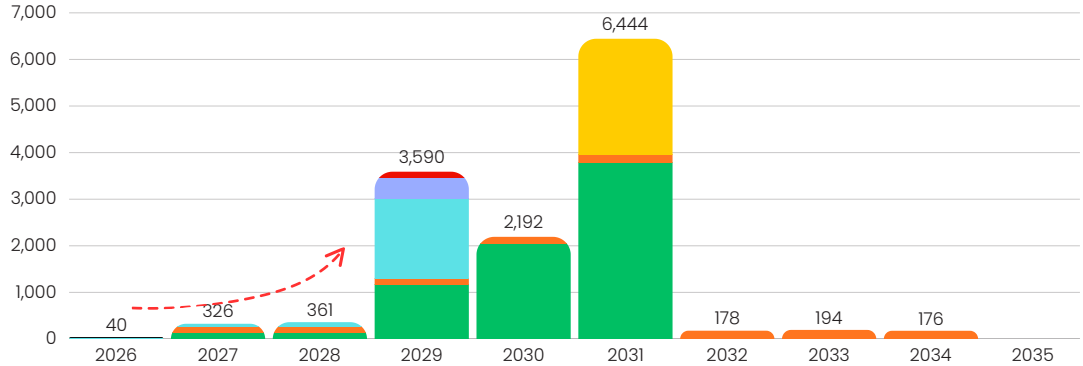
A continuación, se presenta la estructura de deuda previo a las transacciones:

	Mifel	Sindicado Tramo A	Sindicado Tramo B	SCOTIABANK	Bajío	Bajío	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)	FSHOP 17-2	NAFIN	BanCoppel
Deuda*	99	510	4,912.5	280	659.5	72	2,007	1,874	1,600	352	450
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	Línea de Credito
Periodo	10 años	3 años + 1	4 años	3 años	8 años	3 años	6 años	5 años	10 años	4 años	3 años
Expiración	Agosto 2035	Junio 2029	Junio 2029	Julio 2028	Oct 2031	Junio 2027	Nov 2031	Nov 2029	Julio 2027	Julio 2027	Febrero 2029



Con las nuevas transacciones el perfil de vencimientos es el siguiente:

	Bajío	Sindicado Tramo C	Sindicado Tramo A (Revolvente)	BanCoppel	FSHOP 25U	Sindicado (La Perla)
Deuda*	1,250	7,300	130	450	2,007	1,874
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	8 años	5 años	3 años + 1	3 años	6 años	5 años
Expiración	Nov 2034	Nov 2031	Junio 2029	Feb 2029	Nov 2031	Nov 2029
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria



La deuda considera solo capital

FIBRA SHOP®

FIBRASHOP ANUNCIA FINANCIAMIENTOS POR $8,550 MILLONES DE PESOS PARA REFINANCIAR PASIVOS EXISTENTES

Con estas operaciones, FibraShop fortalece su posición financiera y amplía su flexibilidad para administrar la deuda. Con las transacciones anterirores, FibraShop tendrá los siguientes beneficios:

- **Reducir en aproximadamente 35 puntos base el costo de financiamiento de la deuda refinanciada**, al sustituir pasivos existentes por créditos con mejores condiciones.
- **Reducir vencimientos de principal previstos para 2027 y 2028**, por lo que no se tiene la necesidad de realizar refinanciamiento para dichos años.
- **Liberar capacidad de disposición de** la línea revolvente **del crédito sindicado.** Esto le da a FibraShop mayor flexibilidad para atender futuras necesidades de liquidez.
- Estas operaciones junto con la estrategia de fortalecimiento del alance que hemos venido implementando, dieron como resultado que hoy FibraShop cuente con 3 calificadoras en el rango de AA.

	HR Ratings Credit Rating Agency	Perspectiva	Fitch Ratings	Perspectiva	Moody's	Perspectiva
2026	AA +	Estable	AA-	Estable	AA -	Estable

FibraShop agradece a Banco del Bajío, a BBVA y a las instituciones participantes en el crédito sindicado su colaboración para concretar la operación. La administración continuará gestionando el perfil de vencimientos y la liquidez de FibraShop para atender sus compromisos financieros y respaldar la operación del portafolio.

FIBRASHOP ANUNCIA FINANCIAMIENTOS POR $8,550 MILLONES DE PESOS PARA REFINANCIAR PASIVOS EXISTENTES

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, Subdirector de Finanzas**

Email: investor@fibrashop.mx

- **Mary Carmen Hernández Gómez, Gerente ASG y Relación con Inversionistas**

Email: mhernandez@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160