

FIBRASHOP ANUNCIA

LOS RESULTADOS DE SU ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO

Ciudad de México, 27 de junio de 2025— FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista sobre los avances en la ejecución de su estrategia de refinanciamiento, anunciada previamente en el reporte financiero del primer trimestre de 2025.

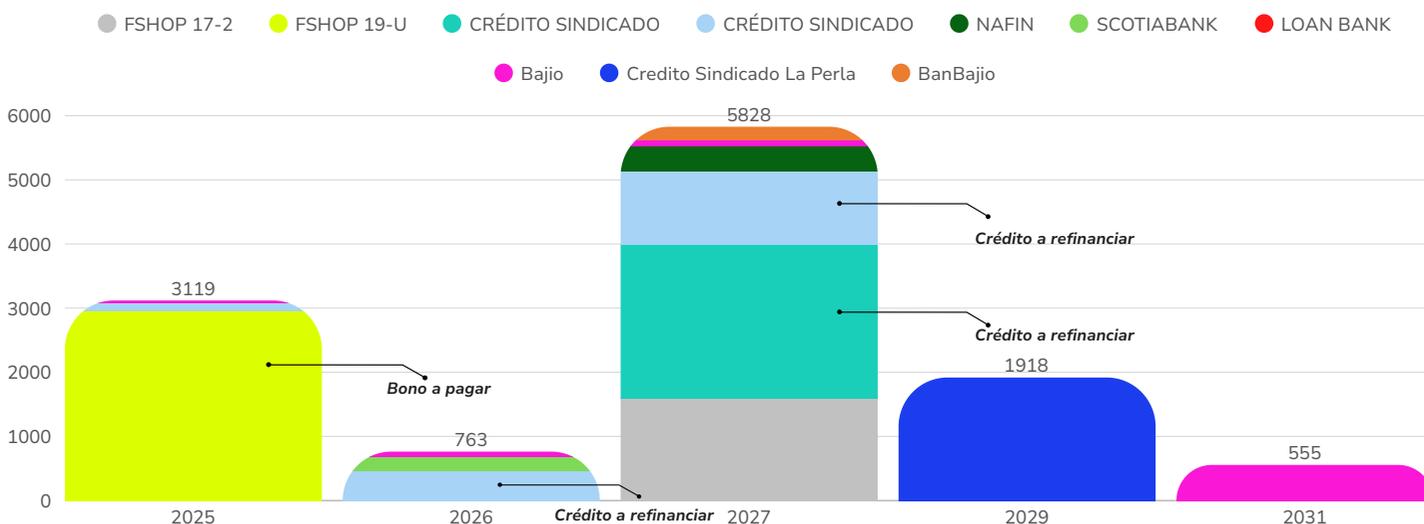


ANTECEDENTES:

En el reporte financiero trimestral correspondiente al 1T2025, se dio a conocer la estrategia para mejorar la estructura de deuda de FibraShop, la cual consistía en refinanciar vencimientos **por \$7,250 mdp**:

- Crédito sindicado revolvente y crédito simple por un monto acumulado de **\$4,250 mdp**, que tenían amortizaciones y vencimientos en los próximos 24 meses.
- Bono FShop 19U, que vencía en junio de este año, por un monto de su equivalente en pesos de **\$3,000 mdp**, aproximadamente.

A continuación se muestra el perfil de vencimientos que se tenía:



RESULTADOS DE LA ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO

Por lo que se lanzó una estrategia dual y neutra en deuda, es decir, que no implicaba un apalancamiento adicional, a través de operaciones simultáneas en los mercados de deuda bancaria, por un monto de hasta \$7,250 mdp, y bursátil, por un monto hasta de \$3,000 mdp.

Todo lo anterior en línea con el plan de fortalecimiento del balance que hemos venido reportando en meses anteriores.

...➔ AVANCES DEL PLAN:

Dadas las condiciones financieras y de mercado prevalecientes en estos meses, FibraShop decidió optimizar las condiciones de los financiamientos en favor de todos los accionistas de la compañía. Por lo anterior, se cerraron las siguientes operaciones:

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%.

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.

2 Bono en los mercados de deuda

FSHOP 19U

Bono de deuda por un monto de \$700 mdp a 5 años, con una tasa fija de 7.60%, bajo nuestro programa vigente de CBFIs.

En total, las dos transacciones sumaron un monto de \$7,300 mdp.

RESULTADOS DE LA ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO

Cabe resaltar que el financiamiento bancario en su monto máximo estuvo sobresuscrito 1.3x, razón por la cual se decidió sindicarlo entre todos los bancos que pusieron un compromiso en firme:

	Sindicado 2025	Comentarios
Crédito sindicado 2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. BBVA (Líder) 2. Multiva* 3. Bancomext 4. BanCoppel 5. Ve por Más 6. Interam 7. Mifel 8. Nafin 9. Santander* 10. ICBC* 11. Monex 	*Multiva, ICBC y Santander se incorporaron como nuevos aliados estratégicos de FibraShop.

Asimismo, se hace del conocimiento que 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%*

- Cada año se deberá reportar el avance verificado determinado en el Marco de Financiamiento.
- De cumplirse ambos KPIs, se dará un descuento de 5 pb a la tasa establecida.

Lo anterior en línea con nuestro nuevo marco de financiamiento: y su segunda opinión: <https://fibrashop.mx/marco-de-financiacion-sostenible/>

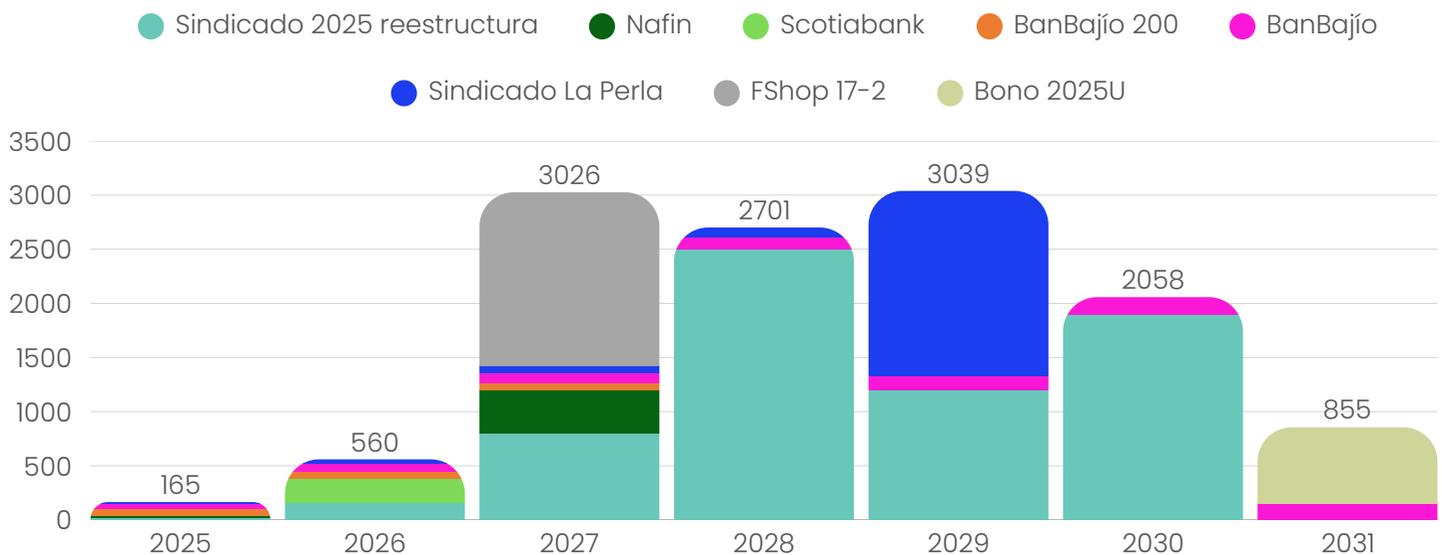
RESULTADOS DE LA ESTRATEGIA DE FINANCIAMIENTO



ESTRUCTURA ACTUAL DE LA DEUDA:

El 20 de junio, FibraShop liquidó en su totalidad los créditos sindicados reestructurados, así como el bono FSHOP 19U, cumpliendo en tiempo y forma con sus obligaciones financieras.

A continuación, se presenta la estructura de deuda de FibraShop tras la implementación de esta estrategia. Como se puede observar, en **2025 y 2026 no se tienen vencimientos significativos**, lo que permite enfocar los esfuerzos en reducir los niveles de apalancamiento y en continuar fortaleciendo la posición financiera del fideicomiso, buscando siempre la mejora en sus indicadores clave y manteniendo una estructura de capital sólida y sostenible.



Considerando la nueva estructura de deuda, nuestros niveles de apalancamiento siguen por debajo del 40% y en mejores niveles que en 2019 (pre-pandemia).

Con la ejecución exitosa de estas acciones, FibraShop concluye su estrategia de refinanciamiento fortaleciendo su perfil crediticio, optimizando su estructura de vencimientos y reafirmando la confianza de inversionistas e instituciones financieras. FibraShop en todo momento busca optimizar el costo del fondeo del total de su deuda en beneficio de los accionistas de la compañía

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

