

ALCANZA UNA NUEVA ETAPA DE SOLIDEZ CREDITICIA

Ciudad de México, a 17 de diciembre 2025

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP 13), Fideicomiso Irrevocable Número 6206, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida, informa al público inversionista que **HR Ratings** revisó al alza la calificación crediticia, mientras que **Fitch Ratings** ratificó las calificaciones previamente otorgadas, manteniendo su perspectiva vigente.



Hoy, HR Ratings a través de un comunicado dio a conocer que elevó la calificación crediticia de largo plazo de FibraShop de **HR AA** a **HR AA+**, con perspectiva **estable**, tanto para el fideicomiso como para sus emisiones. Adicionalmente, la calificadora ratificó la calificación de corto plazo en HR1.

La mejora en la calificación y el ajuste en la perspectiva se sustentan principalmente en:

- El fortalecimiento sostenido de las métricas crediticias durante 2024 y al 3T25.
- Una mayor generación de Flujo Libre de Efectivo respecto a lo estimado.
- La reducción de la deuda neta y la mejora de indicadores clave como DSCR, Años de Pago y Loan to Value (LTV).
- La exitosa reestructura de deuda realizada en 2025, que permitió extender vencimientos y optimizar el perfil financiero.
- Un ajuste positivo en el análisis ASG, así como una alta diversificación de arrendatarios, factores que continúan diferenciando a FibraShop dentro de la industria.



Por su parte, Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de FibraShop, manteniendo la misma perspectiva previamente asignada, lo que refleja la estabilidad del perfil financiero del fideicomiso, así como la consistencia en su estrategia operativa y de financiamiento.

Evolución de las Calificaciones

Con estas acciones, FibraShop continúa mostrando una trayectoria de fortalecimiento financiero, respaldada por una administración prudente del balance, crecimiento operativo sostenido, disciplina financiera y una estrategia clara de largo plazo.

La administración de FibraShop reitera su compromiso con la transparencia, la solidez financiera y la creación de valor para sus inversionistas, y continuará informando oportunamente sobre la evolución de sus indicadores financieros y crediticios.

A continuación se muestra nuestra evolución:



	2025	AA +	Perspectiva	Positiva
			Estable	
	2024	AA	Positiva	A+
	2023	AA	Estable	A+
	2022	AA-	Estable	A+
	2021	AA-	Negativa	A+
	2019	AA+	Estable	AA-

ALCANZA UNA NUEVA ETAPA DE SOLIDEZ CREDITICIA

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