

FSHOP

INFORME CUARTO TRIMESTRE 2025

FIBRA SHOP PORTAFOLIOS
INMOBILIARIOS, S.C.

SUSTENTABLE

12 de marzo, 2026

FIBRASHOP ES UN FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE PARA ADQUIRIR, POSEER, ADMINISTRAR Y DESARROLLAR PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN EL SECTOR DE CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO. FIBRASHOP ES ADMINISTRADA POR ESPECIALISTAS EN LA INDUSTRIA CON AMPLIA EXPERIENCIA Y ASESORADA EXTERNAMENTE POR FIBRASHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.C.

ESTRATEGIA CLIMÁTICA Y DE SOSTENIBILIDAD

Galerías Tapachula.

Certificación EDGE.

FibraShop avanzó en su estrategia climática y de sostenibilidad con la obtención de la Certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) para Galerías Tapachula, reforzando su compromiso con el desarrollo inmobiliario sustentable, la eficiencia en el uso de recursos y la gestión de riesgos climáticos.

Con esta certificación, FibraShop alcanzó 38.4% de los metros cuadrados de construcción certificados EDGE respecto al total de su portafolio, fortaleciendo la resiliencia operativa de sus activos y su alineación con estándares internacionales de sostenibilidad.

La certificación acredita mejoras cuantificables en desempeño ambiental, incluyendo ahorros de 25% en consumo de energía, 22% en consumo de agua y una reducción de 99% en carbono incorporado en materiales, derivados desde la etapa de diseño. A la fecha, tres de los diecinueve inmuebles del portafolio cuentan con certificación EDGE: La Perla, Puerta La Victoria y Galerías Tapachula.



Estos avances se encuentran alineados con los requerimientos de IFRS S1 e IFRS S2, así como con los criterios establecidos en la Taxonomía Sostenible, y forman parte del Marco de Financiamiento Sostenible de FibraShop, el cual establece como meta que al cierre de 2025 aproximadamente el 38% del portafolio cuente con certificación. Asimismo, el cumplimiento de este indicador permitió dar continuidad a los créditos bancarios vinculados a KPIs de sostenibilidad, incluyendo financiamientos con BBVA y Scotiabank.



Inmuebles Certificados

Galerías Tapachula.

Power Center.

Galerías Tapachula, está ubicada en la Ciudad de Tapachula, al sur del estado de Chiapas, forma parte de la región del Soconusco y hace frontera con Guatemala, factor que ha sido clave para su éxito desde la apertura. Rápidamente se ha posicionado como un centro comercial regional atrayendo visitantes de comunidades de todas partes del estado, así como también de Guatemala y El Salvador.

A la fecha, 3 de los 19 inmuebles del portafolio de Fibra Shop cuentan con certificación EDGE:



Asimismo, las certificaciones EDGE obtenidas por FibraShop contribuyen al cumplimiento de los criterios establecidos en la Taxonomía Sostenible, al promover el uso eficiente de recursos, la reducción de emisiones y el desarrollo de infraestructura inmobiliaria con beneficios ambientales medibles, apoyando actividades económicas con impacto positivo y alineadas con objetivos de sostenibilidad de largo plazo.

Pasos Clave hacia la Carbononeutralidad

→ Fibra Shop busca que su consumo de energía renovable en sus KPIs sean del 50% para el 2030 al 50%, lo cual lo pronosticaron mediante el calculo de:

KPI =
$$\frac{\text{Energía renovable consumida (kWh)}}{\text{Energía total consumida (kWh)}}$$

Línea base	% de consumo de energías renovables							
2019	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0%	25%	45%	45%	46%	46%	47%	47%	50%

■ Las acciones de la compañía se encuentran alineadas con los requerimientos de los estándares IFRS S1 e IFRS S2, al integrar métricas verificables de eficiencia energética, uso de agua y reducción de emisiones, así como al fortalecer la identificación, evaluación y mitigación de riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático en el portafolio inmobiliario de la compañía.



■ FibraShop reafirma su compromiso de continuar integrando criterios ASG en el desarrollo, operación y modernización de sus inmuebles, fortaleciendo la transparencia, la gestión de riesgos climáticos y la creación de valor sostenible para inversionistas, comunidades y demás grupos de interés.

■ Adicionalmente, este avance se encuentra alineado con el Marco de Financiamiento Sostenible de FibraShop, el cual establece como meta que, al 2025, el 38% de los metros cuadrados de construcción del portafolio cuenten con certificación.

■ Con ello, FibraShop da cumplimiento a los créditos bancarios vinculados a este indicador clave de desempeño (KPI), incluyendo los financiamientos con BBVA (línea revolvente y crédito sindicado) y Scotiabank.



Trayectoria Sustentable

2022

- Definición de metas para indicadores ASG.
- Capacitación ASG para colaboradores.
- Encuestas a inquilinos para la actualización de análisis de materialidad.
- Desarrollo de cuestionario ASG para colaboradores.

2023

- Obtención de certificación EDGE para La Perla.
- Proyecto de actualización de la misión y visión alineada a la nueva estrategia ASG.
- Bases de datos. Estandarización de información interna para la consolidación de informes ASG.
- Social. Alineados a la estrategia de Centros de Vida, propuesta de medición de impacto a las comunidades en los eventos de inmuebles.
- Obtención de la certificación EDGE para La Victoria.
- Deuda. Estructuración de bono cerde o SLB para diversificación de deuda.

2024

- Actualización del impacto financiero en las propiedades derivado del riesgo de cambio climático.
- Evaluación y cuantificación de los riesgos de transición.
- Taller de suministro responsable.
- Implementación de cuestionario de proveedores.
- Actualización del marco de referencia para bonos verdes, sociales y SLBs.
- Alineación con los estándares ISSB.
- Actualización de inventario de emisiones.

2025

- Reporte IFRS 1 y IFRS 2 conforme a la regulación.
- Actualización de materialidad y doble materialidad.
- Actualización de categorías Alcance 3.
- Manual ASG.
- Llenado de cuestionarios CSA y CDP.
- Certificación de Galerías Tapachula.

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogos tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento,

de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.