



FIBRA⁺PLUS

REPORTE TRIMESTRAL

*Traduciendo **el ciclo inmobiliario** en alta
creación de valor.*

1T25

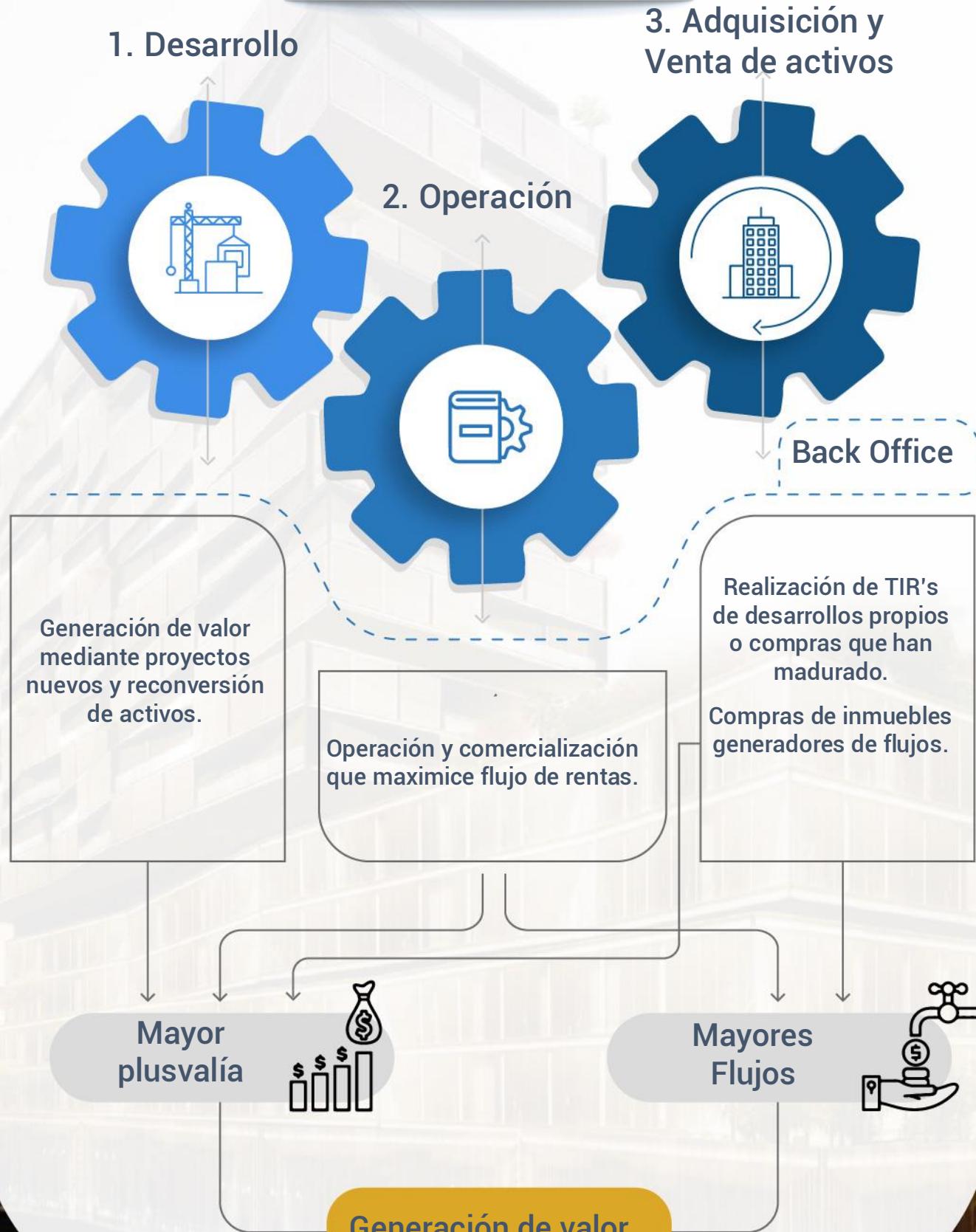


TABLA DE CONTENIDO

INDICADORES DESTACADOS	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
MENSAJE DEL DIRECTOR	5
DESEMPEÑO OPERATIVO	6
DESEMPEÑO FINANCIERO	10
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA	13
EVENTOS DESTACADOS	15
CONFERENCIA DE RESULTADOS	15
ESTADOS FINANCIEROS	16
ANEXOS	19

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

Este comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus, que incluyan expectativas o consideraciones de Fibra Plus sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe prevenir que diversos de los factores importantes podrían hacer que los resultados reales difirieran sustancialmente de los planes, los objetivos, las expectativas, los estimados y las intenciones expresadas en tales declaraciones sobre expectativas. Esos factores incluyen: costos adicionales incurridos en proyectos en construcción; acontecimientos en procesos judiciales; otros costos, o la incapacidad para obtener financiamiento o capital adicional en términos atractivos; variación en la liquidez, solvencia y operación; cambios en las condiciones económicas y políticas, políticas gubernamentales de México o de cualquier otro país y cambios en los mercados de capital en general que puedan afectar políticas o actitudes respecto al financiamiento a México o a empresas mexicanas; cambios en las tasas de inflación; tipos de cambio; nuevas regulaciones; demanda del cliente; competencia e impuestos, y cualquier otra ley que pueda afectar los activos de Fibra Plus. Todas estas declaraciones están basadas en información disponible para Fibra Plus a la fecha de sus proyecciones y declaraciones. Fibra Plus no asume obligación alguna para actualizar dichas declaraciones.

Acerca de Fibra Plus

Fibra Plus es un fideicomiso celebrado con Banco Azteca, S.A., Banca Múltiple, División Fiduciaria que desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México.

Fibra Plus basa su propuesta de valor en los siguientes pilares: i) verticalmente integrado dentro de la cadena de valor; ii) enfocado en oportunidades para la generación de altos rendimientos; iii) red de relaciones de negocios en las instancias de origen, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento y que generan alta plusvalía; iv) diversificación de activos y regiones; y, v) capacidad y experiencia para maximizar el valor de los Activos.

Cabe destacar que Fibra Plus se administra a través de una estructura de operaciones propia y ofrece niveles de rentabilidad atractivos, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para más información, visite www.fibraplus.mx.



FPLUS REPORTA CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN LOS INGRESOS DEL 1T25

Ciudad de México, México a 30 de abril de 2025. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del primer trimestre de 2025. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	1T25	1T24	Δ%
Ingresos	212,882	189,019	12.6%
ION	194,041	179,075	8.4%
Margen ION	91.15%	94.74%	(359 pb)
EBITDA	135,727	130,279	4.2%
Utilidad neta consolidada	50,435	409,188	(87.7%)

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T25	1T24	Δ%	4T24D	Δ%
Activos Totales	18,871,875	17,163,953	10.0%	18,438,241	2.4%
Propiedades de Inversión ²	17,421,583	16,152,306	7.8%	17,334,243	0.5%
Deuda	6,172,138	5,091,941	21.2%	5,768,156	7.0%
Patrimonio Total	12,042,427	11,536,125	4.4%	11,993,099	0.4%
Patrimonio Total / CBF1 (Ps.) ³	19.02	17.91	6.2%	17.91	6.2%
NAV (Net Asset Value)	12,105,879	11,853,613	2.1%	12,281,708	(1.4%)
NAV / CBF1 (Ps.) ³	19.12	18.41	(1.8%)	18.36	(1.5%)
Endeudamiento (LTV)	32.71%	29.67%	304 pb	31.28%	143 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.57x	1.49x	0.08x	1.54x	0.03x
CBF1s en circulación	633,119,678	634,576,114	(1.3%)	634,576,114	(1.3%)

OPERATIVOS	1T25	1T24	Δ%	4T24D	Δ%
Número de proyectos	58	59	(1.7%)	59	(1.7%)
ABR total (m ²)	636,901	645,711	(1.4%)	645,485	(1.3%)
ABR en operación (m ²)	474,768	471,235	0.7%	483,288	(1.8%)
ABR en estabilización (m ²)	12,700	25,044	(49.3%)	12,765	(0.5%)
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	94.56%	93.92%	64 pb	94.70%	(14) pb

¹Corresponde al portafolio en operación, excluyendo ciertos activos que se encuentran en etapa de estabilización.

²Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

³Excluye participación no controladora.



- Durante el 1T25, se concluyó la venta parcial de Barrio Reforma, Niza, en CDMX y la venta del inmueble conocido como La Roca, en Quintana Roo, ambos del segmento comercial.
- En el 1T25, se firmaron 5,162 m² de ABR perteneciente a los segmentos Comercial y Oficina, lo cual contribuyó a mantener un sólido nivel de ocupación de 94.56% al cierre de este trimestre (vs. 93.92% en el 1T24). El vencimiento promedio de los contratos se ubicó en 3.66 años al cierre de este periodo.
- A principios del trimestre, Fibra Plus dispuso de Ps.3,150 millones a través de un crédito en el que diversas instituciones financieras mostraron interés, dando como resultado una sobredemanda que reflejó la confianza que el mercado financiero mantiene en el Fideicomiso y su potencial de crecimiento. Esta operación, además de mejorar las condiciones del crédito sindicado obtenido a finales de 2022, permitió la disposición adicional de Ps.500 millones que serán destinados al desarrollo de proyectos.
- Los ingresos del 1T25 sumaron Ps.212.9 millones, incrementándose 12.6% contra los Ps.189.0 millones del 1T24, impulsados principalmente el incremento de: (i) el precio de las rentas por arriba de la inflación; (ii) la ocupación del portafolio y, (iii) el tipo de cambio registrado en el periodo.
- El ION pasó de Ps.179.1 millones en el 1T24 a Ps.194.0 millones en el 1T25, representando un crecimiento de 8.4%, dado que el mayor nivel de ingresos del periodo sobre compensó alza registrada en los gastos operativos. El margen ION del 1T25 fue de 91.15% vs. 94.74% en el 1T24.
- Durante el 1T25, la utilidad neta ascendió a Ps.50.4 millones, comparándose contra los Ps.409.2 millones del 1T24. Esta variación se debe a la alta base de comparación generada por el reconocimiento de otros ingresos, por Ps.301.5 millones, que derivaron del beneficio obtenido con la recompra de CBFIs de Fibra HD que se realizó en ese periodo.
- Al 31 de marzo de 2025, el valor de las propiedades de inversión fue de Ps.17,417 millones, incrementándose 7.8% contra los Ps.16,152 millones registrados al cierre del 1T24, gracias a la plusvalía generada por los inmuebles que componen el portafolio del Fideicomiso y por el desarrollo de proyectos. Esta alza, cobra mayor relevancia si se considera que, durante este periodo, se vendieron dos propiedades comerciales, que, al cierre del trimestre, ya no formaban parte del portafolio.
- La deuda pasó de Ps.5,092 millones en el 1T24 a Ps.6,172 millones en el 1T25, representando un alza de 21.2%, principalmente como resultado de la disposición de líneas de crédito en los últimos 12 meses para impulsar el desarrollo de proyectos, así como por la revaluación de los pasivos denominados en dólares y en unidades de inversión (UDI's). En el 1T25, el nivel de endeudamiento (LTV) fue de 32.71% vs. 29.67% en el 1T24; mientras que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD), calculado conforme al Anexo AA, fue de 1.54x.
- El patrimonio total ascendió a Ps.12,042 millones este trimestre, aumentando 4.4% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024. De esta manera, el valor en libros por CBFIs se situó en Ps.19.02 en el 1T25 vs. Ps.17.91 en el 1T24.



Estimados tenedores,

Me complace compartirles que, en línea con nuestra estrategia de maximización de valor, durante el 1T25, Fibra Plus continuó fortaleciendo sus indicadores operativos y financieros, destacando la exitosa conclusión de la primera fase de su programa de rotación de activos, mediante la venta, por Ps.182.7 millones, de dos inmuebles del segmento comercial. En esta fase, se logró monetizar un total de 5 propiedades, por más de Ps.870 millones; superando en Ps.90 millones la meta originalmente planteada.

Asimismo, con el objetivo de refinanciar el crédito sindicado contratado a finales de 2022, bajo condiciones más favorables y mejor alineadas a nuestra operación, a principios de este año, llevamos a cabo la disposición de Ps.3,150 millones, de un crédito suscrito por cuatro instituciones financieras de primer nivel. Esta transacción, además de permitirnos reforzar nuestra estructura financiera, reflejó la confianza que el mercado mantiene en el diferenciado Plan de Negocios de Fibra Plus.

En este contexto, el ABR del portafolio del Fideicomiso pasó de 645,711 m² al cierre del 1T24 a 636,901 m² al finalizar el 1T25, mayormente por la reciente venta de las plazas comerciales Niza 66 y Plaza La Roca (ABR conjunto de ~9 mil m²). De esta manera, al 31 de marzo de 2025, el portafolio estaba integrado por 48 activos en operación, 2 en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento.

Por su parte, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación se ubicó en 94.56% al cierre del trimestre, comparándose positivamente contra el 93.92% del 1T24 (+64 pbs. AsA).

Ahondando en los resultados del trimestre, los ingresos pasaron de Ps.189.0 millones en el 1T24 a Ps.212.9 millones en el 1T25, impulsados principalmente por (i) el incremento de las rentas por arriba de la inflación, (ii) una mayor ocupación de los inmuebles y, (iii) un mayor tipo de cambio. Del mismo modo, el ION totalizó Ps.194.0 millones en el 1T25, 8.4% por encima de los Ps.179.1 millones del 1T24; mientras que la utilidad neta ascendió a Ps.50.4 millones vs. los Ps.409.2 millones del 1T24, dada una alta base de comparación, originada por el reconocimiento de Ps.301.5 millones provenientes de la compra de CBFIs de Fibra HD.

Las propiedades de inversión sumaron Ps.17,417 millones al cierre del 1T25, 7.8% más que lo registrado en el 1T24, dado el avance de obra de los proyectos en desarrollo y los ajustes en el valor razonable de las mismas. Los activos del Fideicomiso crecieron 10.0% AsA, totalizando Ps.18,872 millones al cierre de este periodo.

En cuanto al pasivo, al finalizar el 1T25, este se ubicó en Ps.6,829 millones, vs. Ps. 5,628 millones del 1T24. Este incremento se debió principalmente a las disposiciones de líneas de crédito realizadas en los últimos 12 meses, para impulsar el desarrollo de proyectos y a la revaluación de los pasivos denominados en dólares y en UDI's.. Al cierre de marzo de 2025, el Fideicomiso tuvo un nivel de endeudamiento (LTV) de 32.71%, vs. el 29.67% registrado en el 1T24. Sobre el Indicador de Servicio de la Deuda (ICD), este pasó de 1.66x en el 1T24 a 1.54x en el 1T25.

La positiva tracción de los resultados obtenidos en este inicio de año, aunado a la ágil capacidad de acceso a recursos de Fibra Plus, mediante sus programas de CEBUREs autorizados, permite al Fideicomiso mantenerse bien posicionado para seguir avanzando en la ejecución de su Plan de Negocios, capitalizar nuevas oportunidades para una incremental generación de valor y afrontar con fortaleza los retos que pudieran surgir del actual entorno comercial.

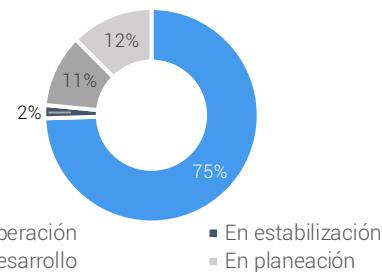
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

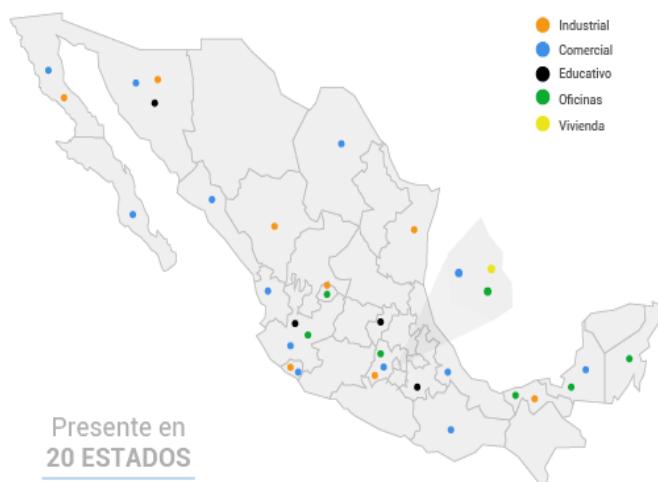
El portafolio de FPLUS estaba confirmado por 58 propiedades al finalizar el 1T25, que en conjunto sumaban un ABR de 636,901 m², de los cuales 48 estaban en operación (474,768 m²), 2 en proceso de estabilización (12,700 m²), 3 en desarrollo (69,951 m²) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m²).

Estatus del ABR al 1T25



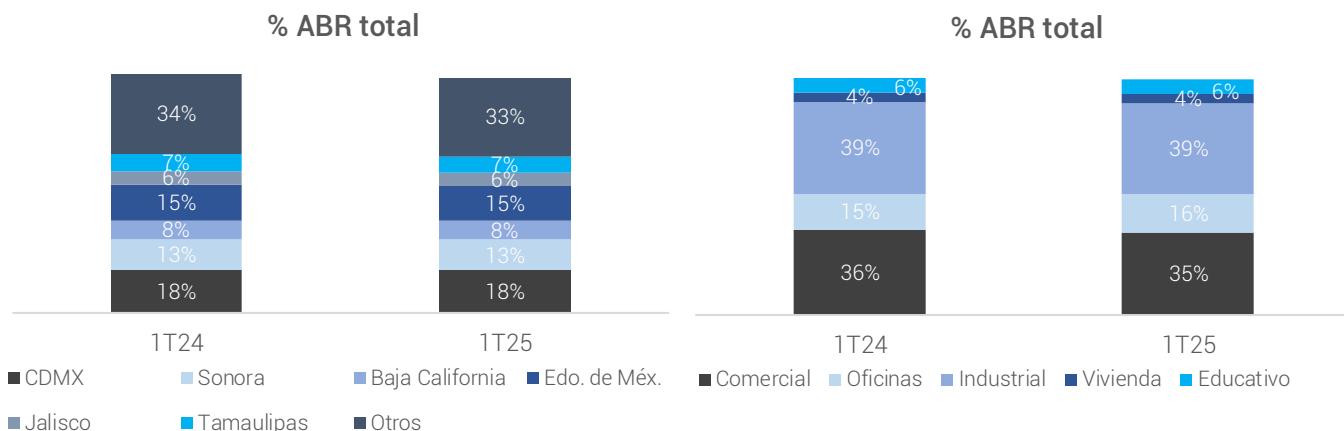
Resumen por sector	● Industrial	● Comercial	● Oficinas	○ Educativo	● Vivienda
Número de unidades de negocio	13	24	13	6	2
ABR total (m ²)	248,791	221,341	101,122	39,115	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,791	163,908	22,955	39,115	-
Tasa de ocupación	99.72%	91.52%	49.82%	39,115.50%	-
Número de arrendatarios	51	474	58	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.48	\$200.32	\$334.33	\$196.85	-
Vencimiento promedio (años)	3.82	3.36	2.00	3.85	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	-	12,700	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	23,527	38,447	-	7,977
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	18,555

Diversificación geográfica y sectorial



58	589	94.7%
Unidades de negocio	Inquilinos (del ABR en operación)	M2+ (ABR en operación)
3.66 años	20	636,901 m²
Vigencia restante	Estados	ABR total





Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de Fibra Plus cuenta con presencia en 20 entidades federativas de México, principalmente en la CDMX, el Estado de México y Sonora, donde se encuentra el 18%, 15% y 13% de su ABR, respectivamente.

Por segmento, el 39% del ABR del portafolio corresponde al sector industrial, 35% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

1. Portafolios en operación y estabilización

Al cierre del 1T25, el portafolio en operación y estabilización contaba con un ABR de 487,468 m², lo que representó una disminución de 1.8% contra lo registrado en el 1T24, principalmente como resultado de la venta de dos inmuebles comerciales durante este trimestre.

Principales indicadores por segmento de negocio

Al cierre del 1T25, la renta por m² del segmento industrial fue de USD\$5.48 incrementando 10.5% contra el 1T24; las del segmento comercial Ps.200.3, aumentando 8.5%; las del segmento oficinas fueron de Ps.334.3 aumentando 10.5% y las del segmento educativo totalizaron Ps.196.9, incrementando 4.8% vs. el 1T24. La ocupación fue de 99.7% en el segmento industrial, 91.1% en el comercial, 50.8% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	1T25	1T24	Δ%	1T25	1T24	Δ pb
Industrial	5.48 USD/m ²	4.96 USD/m ²	10.5%	99.7%	99.4%	29
Comercial	200.3 MXN/m ²	184.7 MXN/m ²	8.5%	91.5%	91.1%	42
Oficinas	334.3 MXN/m ²	302.5 MXN/m ²	10.5%	49.8%	50.8%	-97
Educativo	196.9 MXN/m ²	187.9 MXN/m ²	4.8%	100.0%	100.0%	0

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ¹	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S25	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.69%
Espacio Condesa	Vivienda	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.25%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.04%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ²	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Bora	Vivienda	Por definir	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.91%
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.27%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.60%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	2.05%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	1.98%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	1.66%
Total de portafolio en desarrollo y planeación				149,432	23.46%

¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

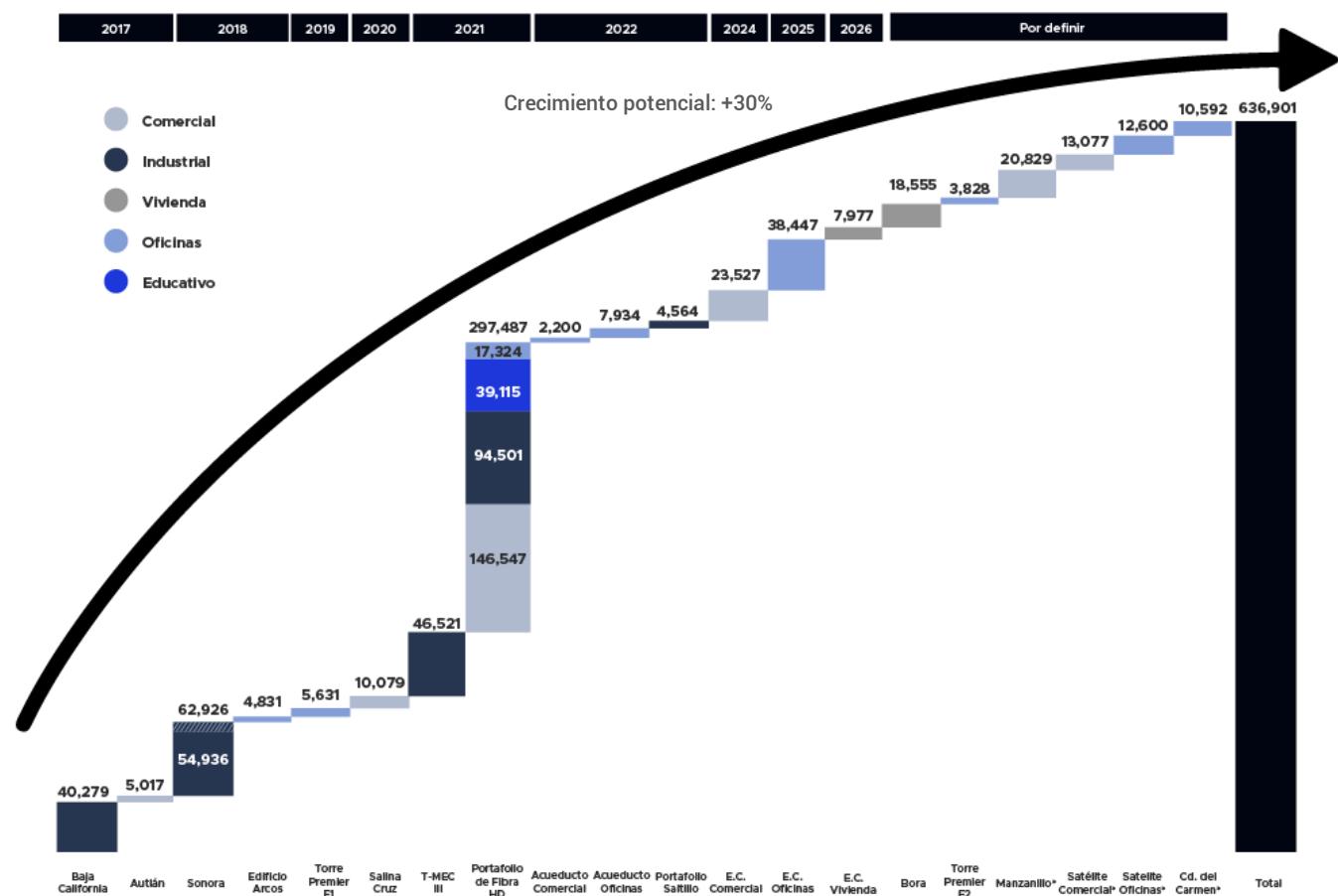
El ABR de las propiedades en planeación y desarrollo se mantuvo sin cambios contra el 1T24, sumando 149,432 m². No obstante, como proporción del ABR total, este portafolio pasó de 23.14% en el 1T24 a 23.46% en el 1T25, debido a la venta de 2 inmuebles pertenecientes al portafolio en operación durante este trimestre.

Incorporación de ABR

Se proyecta que, durante la segunda mitad del año, Espacio Condesa Comercial inicie operaciones y sus componentes de oficinas y vivienda sean finalizados en 2026.



Incorporación a detalle del ABR, m²



Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) y Bora tampoco cuentan con una fecha de entrega establecida. Los m² de las oficinas son BOMA.

A través de sus proyectos en planeación y desarrollo, FPLUS cuenta con un potencial de crecimiento, en términos de ABR, mayor al 30%.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

En el 1T25, FPLUS concretó la venta, por Ps.182.7 millones, de 2 activos comerciales (uno de forma parcial), en línea con su estrategia de rotación de activos para maximizar su rentabilidad e impulsar el crecimiento. Al finalizar el trimestre, el Fideicomiso contaba con un portafolio en desinversión valuado en Ps.4.4 mil millones, el cual estaba conformado por 33 inmuebles.

Cabe señalar que Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún inmueble dependiendo de la evolución del mercado y de cada sector.



Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	146,547	23.01%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.84%
	Educativo		Sonora, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,115	6.14%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	17,324	2.72%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.30%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,926	9.88%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	6.32%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	0.79%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831	0.76%
Portafolio Saltillo	Industrial	2022	Saltillo, Coahuila	4,564	0.72%
Total				461,625	72.48%

Desde su constitución, Fibra Plus ha realizado la adquisición de diversos inmuebles como estrategia para impulsar su crecimiento y rentabilidad, destacando el año 2021, cuando prácticamente duplicó su ABR mediante la OPA por hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD. A la fecha Fibra Plus sigue monitoreando el mercado inmobiliario con el objetivo de detectar activos cuya adquisición contribuya a una generación incremental de valor.

DESEMPEÑO FINANCIERO
Resumen del estado de resultados

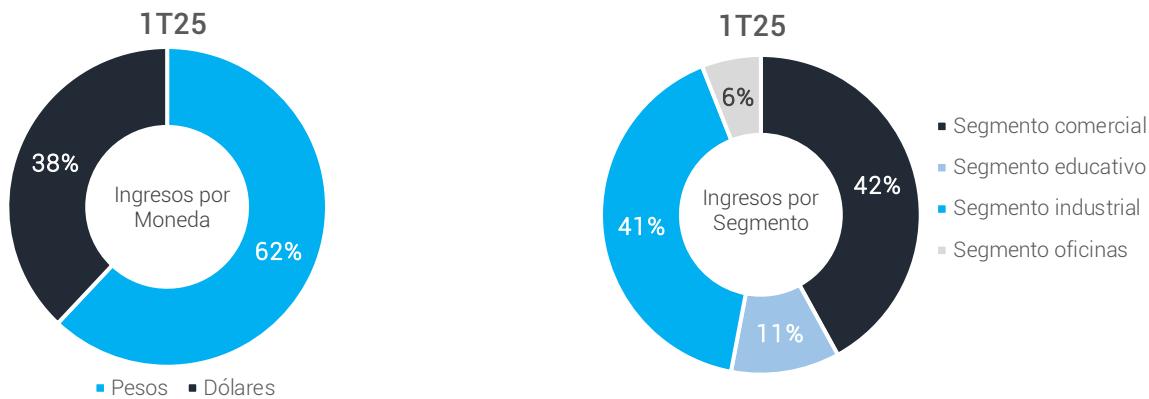
Ps. Miles	1T25	1T24	Δ%
Ingresos	212,882	189,019	12.6%
Gastos de operación	18,840	9,944	89.5%
Utilidad de operación	194,042	179,075	8.4%
Total de gastos de administración	58,315	48,796	19.5%
Resultado Integral de Financiamiento	(78,660)	(15,604)	>100.0%
Ganancia en CBFIS	-	301,553	(100.00%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	(6,632)	(7,039)	(5.8%)
Utilidad neta consolidada	50,435	409,188	(87.7%)
Utilidad neta no controladora	1,489	1,964	(24.2%)
Utilidad neta controladora	48,946	407,224	(88.0%)

Ingresos

Los ingresos pasaron de Ps.189.0 en el 1T24 a Ps.212.9 millones en el 1T25, representando un alza de 12.6%, impulsados principalmente por (i) el incremento de las rentas por arriba de la inflación; (ii) una mayor ocupación de los inmuebles y, (iii) un mayor tipo de cambio, ya que más del 38% de los ingresos de FPLUS se encuentra denominado en dólares.

Del total de ingresos del periodo, el 41.8% fue generado por activos comerciales, 41.1% por propiedades industriales, 11.4% por inmuebles educativos y 5.7% por activos de oficinas. Por moneda, los ingresos en pesos representaron el 62% del total; por lo que el 38% restante estuvo denominado en dólares.





Gastos

En el 1T25, los gastos de operación y administración fueron de Ps.77.2 millones, aumentando 31.4% respecto a los Ps.58.7 millones obtenidos en el 1T24, debido principalmente a la baja base de comparación propiciada por el desfase y diferimiento de ciertos servicios. En comparación con el 4T24, los gastos de operación y administración disminuyeron 8.7%.

Ingreso neto operativo

El ingreso neto operativo pasó de Ps.179.1 millones en el 1T24 a Ps.194.0 millones en el 1T25, incrementándose 8.4%, favorecido por el crecimiento registrado en los ingresos del periodo, los cuales sobre compensaron el aumento de los gastos operativos.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

Durante el 1T25, el RIF fue de -Ps.78.7 millones vs. -Ps.15.6 millones en el 1T24, debido al menor monto de intereses a favor registrado en el periodo (-73.7% vs. 1T24), dada la disminución de las tasas de interés, lo cual fue parcialmente compensado por un menor monto de intereses pagados (-4.4% vs. 1T24); además se registró una pérdida cambiaria de Ps.11.2 millones en el 1T25 vs. una ganancia de Ps.12.6 millones en el 1T24, en línea con la depreciación del peso contra el dólar.

AMEFIBRA FFO y AFFO

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva para hacer comparaciones entre estas, en marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra el AMEFIBRA FFO.

Ps. Miles	1T25	4T24D	Δ%
-/+ Utilidad integral	50,435	556,032	<100%
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	(660,026)	0.0%
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	11,220	78,315	-85.7%
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	NA
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	0	0	0.0%
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs	0	0	0.0%
AMEFIBRA FFO	61,655	(25,679)	<-100.0%



Ps. Miles	1T25	4T24D	Δ%
Utilidad integral	50,435	556,034	9.1%
Variación valor razonable de propiedades de inversión	0	(660,026)	
Fluctuación en UDIs	11,220	78,315	14.3%
Valuación de instrumentos financieros			0.0%
IFRS 16	1,217	1,130	107.7%
Fondo de recompra	-	-	
Compensaciones a empleados con CBFI's			0.0%
FFO	62,872	(24,547)	(256.13%)
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	2,754	13,773	20.0%
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	0	-	0.0%
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	13,861	546	2538.7%
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	0	-	0.0%
AFFO	79,487	(10,228)	(777.15%)

Utilidad neta

La utilidad neta del 1T25 ascendió a Ps.50.4 millones, disminuyendo 87.7% contra los Ps.409.2 millones del 1T24, debido a la alta base de comparación originada por el reconocimiento de otros ingresos, por Ps.301.5 millones, provenientes del beneficio obtenido por la recompra de CBFI's de Fibra HD en ese periodo; además en este trimestre se tuvo un RIF menos favorable.

CBFI's en Circulación

	Mar-25	Mar-24	Δ%
CBFI's en circulación	633,119,678	634,576,114	(1.3%)

Al 31 de marzo de 2025, los CBFI's en circulación se redujeron producto de una cancelación aprobada por el comité técnico durante febrero 2025.

Fibra Plus mantiene 600 millones de CBFI's en tesorería con el objetivo de aprovechar oportunidades de inversión.

Distribución por CBFI

Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo.



Resumen del balance general

Ps. Miles	Mar-25	Mar-24	Δ%	Dic-24D	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	763,325	735,570	3.8%	643,428	18.6%
Propiedades de inversión*	17,417,496	16,152,306	7.8%	17,334,243	0.5%
NAV**	12,105,879	11,853,613	2.1%	12,281,708	(1.4%)
Total del activo	18,871,875	17,163,953	10.0%	18,438,241	2.4%
Deuda	6,172,138	5,091,941	21.2%	5,768,156	7.0%
Total del pasivo	6,829,448	5,627,828	21.4%	6,445,142	6.0%
Patrimonio total	12,042,427	11,536,125	4.4%	11,993,099	0.4%

*Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

**El NAV (Net Asset Value) se compone por la suma de Propiedades de Inversión, Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software, Equipo de Telefonía, Depreciaciones y Amortizaciones, Efectivo e Inversiones Temporales e Impuestos (IVA) por Recuperar menos Deuda.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes creció 3.8% y 18.6%, al pasar de Ps.735.6 millones en el 1T24 y Ps.643.4 millones en el 4T24 a Ps.763.3 millones en el 1T25, favorecido por los recursos recientemente obtenidos por la venta de dos inmuebles comerciales y por la nueva disposición proveniente de la refinanciación del crédito sindicado, como parte de la estrategia de rotación de activos no estratégicos que tiene el Fideicomiso.

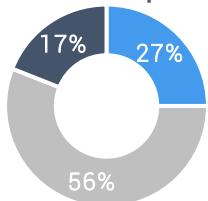
Activos

Los activos totales pasaron de Ps.17,164 millones en el 1T24 a Ps.18,872 millones en el 1T25, representando un crecimiento de 10.0%, favorecido principalmente por el aumento de 7.8% registrado en el valor de las propiedades de inversión. Esto último cobra mayor importancia si se considera la venta de dos inmuebles comerciales que se registró en este periodo. El NAV totalizó Ps.12,106 millones este trimestre, aumentando 2.1% vs. el 1T24.

Deuda

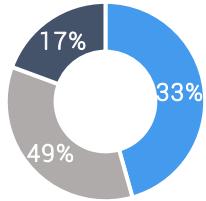
Ps. Miles	Mar-25	Mar-24	Δ%
Deuda	6,172,138	5,091,941	21.2%

Desglose de deuda por moneda



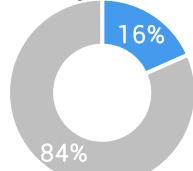
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDI's

Desglose de deuda por tasa



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDI's

Deuda proyecto vs deuda corporativa

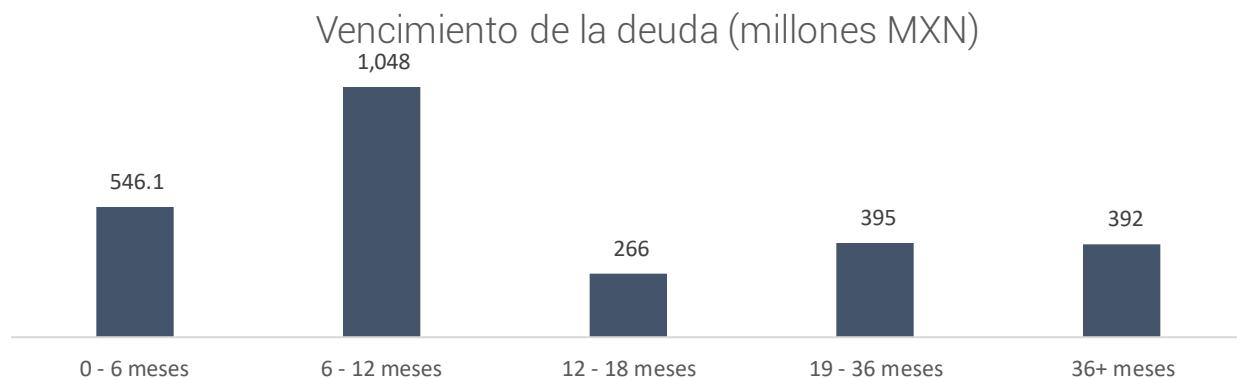


■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

Al 31 de marzo de 2025, la deuda fue de Ps.6,172 millones, 21.2% más que lo registrado en el mismo periodo de 2024, debido principalmente a las disposiciones de líneas de crédito realizadas en los últimos 12 meses para incentivar el desarrollo de proyectos, así como por la revaluación de los pasivos en dólares por un mayor tipo de cambio y en UDI's.



Del total de la deuda, el 56% se encuentra denominado en pesos, 27% en dólares y 17% en UDIS. Por tipo de tasa, el 33% corresponde a tasa fija, 49% a tasa variable y 17% a tasa fija sobre UDIS.



Al cierre del 1T25, la mayor parte de la deuda, equivalente al 79.4%, tiene un vencimiento mayor a 12 meses; mientras que, solo el 21% está programada para liquidarse en los próximos seis meses.

Cabe señalar que existen Ps. 500 millones que se encuentran en el tramo 0 – 6 meses que corresponden al crédito revolvente tomado en el sindicado. Asimismo, en el tramo 6 – 12 se presenta el crédito revolvente de Bancrea por Ps. 901 millones. Estos créditos se presentan de corto plazo por normativa, aunque se encuentren firmados con vencimiento mayor a un año.

Índices de apalancamiento

El nivel de endeudamiento fue de 32.71% al cierre del 1T25, lo cual se compara con el 29.67% reportado al finalizar el 1T24.

Al cierre del 1T25, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus se ubicó en 1.54x, en comparación con el 1.66x registrado en el 1T24. Este indicador fue calculado conforme a la metodología establecida en la CUE (Anexo AA), que considera una proyección de los flujos de efectivo de los próximos cuatro trimestres, así como los vencimientos de las obligaciones financieras de la entidad.

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 1T25	727,387,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	97,196,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	734,107,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 1T25	500,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	607,677,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	71,213,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	660,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.54x



Métricas de deuda			
	Mar-25	Mar-24	Δ%
LTV (%)	32.71%	29.67%	304 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.54x	1.66x	(0.12x)
Pasivos / Patrimonio	56.71%	48.78%	793 pb
Activos / Patrimonio	1.57x	1.49x	0.08x
Costo promedio ponderado	9.64%	10.05%	41 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	79.4%	84.8%	(540 pb)

Pasivo

El pasivo total registró un aumento de 21.4%, al pasar de Ps.5,628 millones en el 1T24 a Ps.6,829 millones en el 1T25, en seguimiento al mayor nivel de deuda del periodo.

Patrimonio total

Al 31 de marzo de 2025, el patrimonio total alcanzó los Ps.12,042 millones, representando un alza de 4.4% en comparación con los Ps.11,536 millones obtenidos en el mismo periodo de 2024. El valor en libros por CBFI incrementó de Ps.17.91 en el 1T24 a Ps.19.02 en el 1T25.

EVENTOS DESTACADOS

- El 15 de enero de 2025, Fibra Plus anunció el fortalecimiento de su estructura financiera tras recibir intenciones de financiamiento por Ps.3,965 millones, de los cuales dispuso de Ps.3,150 millones. Esta operación atrajo el interés de cinco instituciones financieras reconocidas, incluyendo banca comercial y de desarrollo.
- El 30 de abril de 2025, Fibra HD publicó sus resultados del 1T25, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 1T25

Fibra Plus los invita a participar en su [Conferencia](#) para discutir los [Resultados del Primer Trimestre de 2025](#)

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé	Presidente del Comité Técnico
Rodrigo González	Director General
Alejandro Blasco	Director de Finanzas

FECHA:
Lunes 5 de mayo de 2025

HORA:
10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 p.m. (Hora de Nueva York)

Para acceder a la conferencia de resultados del 1T25, por favor utilice el siguiente enlace:
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

GRABACIÓN: Disponible 60 min. después de la conferencia en:
www.fibraplus.mx

CONTACTO: Armelia Reyes
Relación con
Inversionistas
+52 (55) 7588 0250
investor@fibraplus.mx

**CONFERENCIA DE RESULTADOS
FIBRA PLUS 1T25**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Posición Financiera Consolidada al 31 de marzo de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Mar-25	Mar-24	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	100,713	159,961	-37.00%
Inversiones Temporales	662,612	483,467	37.10%
Clientes	257,699	255,164	1.00%
Impuestos por Recuperar	86,511	61,508	40.60%
Otros Activos Circulantes	14,593	20,661	-29.40%
Total del Activo Circulante	1,122,128	980,761	14.40%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	17,421,583	17,338,329	0.50%
Otros Activos Fijos netos	325,745	123,999	162.70%
Otros Activos no Circulantes	2,419	2,418	0.00%
Total del Activo No Circulante	17,749,747	17,464,746	1.60%
Total Del Activo	18,871,875	18,445,507	2.30%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	137,201	171,320	-19.90%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	43,633	42,546	2.60%
Derechos de Arrendamiento	-	-	
Otros Pasivos Circulantes	58,045	25,854	124.50%
Préstamos Bancarios a corto plazo	1,594,524	1,287,747	23.80%
Total del Pasivo Circulante	1,833,403	1,527,467	20.00%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,577,614	4,457,168	2.70%
Otros Pasivos no Circulantes	418,431	467,773	-10.50%
Total del Pasivo No Circulante	4,996,045	4,924,941	1.40%
Total del Pasivo	6,829,448	6,452,408	5.80%
CAPITAL			
Patrimonio	9,049,072	9,049,072	0.00%
Resultados Acumulados	2,724,857	1,960,254	39.00%
Fondo de recompra CBFIS	-54,929	-53,820	2.10%
Prima en reubicación de CBFIS	0	0	0.00%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	48,946	764,603	-93.60%
Participación no controladora	187,779	186,288	0.80%
Otros resultados integrales	86,702	86,702	0.00%
Total del Capital	12,042,427	11,993,099	0.40%
Total del Pasivo y Capital	18,871,875	18,445,507	2.30%



ESTADO DE RESULTADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado de Resultados Consolidado del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024

(En Miles de pesos)

	1T25	1T24	Δ%
Total de ingresos	212,882	189,019	12.6%
Gastos operativos	18,840	9,944	89.5%
Utilidad de operación	194,042	179,075	8.4%
Gastos de administración FP Management	7,964	5,279	50.9%
Gastos de administración	19,812	18,896	4.8%
Gastos de administración HDS	16,351	8,552	91.2%
Provisiones e incobrables	14,188	16,069	(11.7%)
Total de gastos de administración	58,315	48,796	19.5%
Gastos financieros	(82,478)	(86,265)	(4.4%)
Intereses a favor	15,038	57,279	(73.7%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(11,220)	12,617	na
Otros productos financieros	-	765	(100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(78,660)	(15,604)	>100.0%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	57,067	114,675	(50.2%)
Ganancia en CBFIS	-	301,553	(100.0%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	-	-	-
Otros ingresos (gastos)	(6,632)	(7,039)	(5.8%)
Utilidad neta consolidada	50,435	409,188	(87.7%)
Utilidad neta no controladora	1,489	1,964	(24.2%)
Utilidad neta controladora	48,946	407,224	(88.0%)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio al 31 de marzo de 2025

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFIs	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9,049,072	-53,820	86,702	2,724,857	186,288	11,993,099
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión						0
Provisión compensación de largo plazo						0
Recompra CBFIs		-1,109				-1,109
Utilidad neta e integral del período consolidada				48,946	1,491	50,437
Saldos al 31 de marzo de 2025	9,049,072	-54,929	86,702	2,773,803	187,779	12,042,427



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 2024
(En miles de pesos)

	Mar-25	Mar-24	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	50,435	782,363	-93.60%
Depreciación	9,877	9,877	0.00%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-832,437	-536,415	55.20%
Intereses a favor	-15,038	-95,258	-84.20%
Gastos financieros	82,478	390,967	-78.90%
Total	-704,685	551,534	-227.77%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	-2,535	-117,535	-97.80%
Impuestos por recuperar	-25,003	-120	20735.80%
Otros	6,068	4,117	100.00%
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	-34,119	63,103	-154.10%
Impuestos por pagar	1,087	13,201	-91.80%
Otras cuentas por pagar	32,191	17,539	83.50%
Derechos de arrendamiento			
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	-49,342	84,698	-158.30%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-776,338	616,537	<-100.0%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD	2	-427,243	<-100.0%
Intereses a favor efectivamente cobrados	15,038	95,258	>100.0%
Adquisición de mobiliario y equipo	-211,624	-5,093	4055.20%
Adquisición de propiedades de inversión	749,183	-696,872	-207.50%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	552,599	-1,033,950	<100%
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	3,506,818	4,008,376	>100.0%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros			
Pagos de préstamos	-3,079,595	-3,223,552	>100.0%
Gastos financieros efectivamente pagados	-82,478	-390,967	<-100.0%
Recompra de CBFIs	-1,109	-8,522	-87.00%
Suscripción de CBFIs	-	0	
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	343,636	385,335	-10.82%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	119,897	-32,078	-473.80%
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	643,428	675,506	-4.75%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	763,325	643,428	18.63%

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	562,992,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	125,278,000	2030-01-31	TIIE+300 pb	MXN
BANCO DEL BAJÍO SA	75,000,000	2025-01-15	TIIE+300 pb	MXN
BANCO BANCREA SA	900,353,000	2026-12-20	TIIE+425 pb	MXN
BANCO SABADELL SA	249,188,000	2026-08-09	LIBOR+400 pb	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	101,591,000	2025-12-19	SOFR+275 pb	USD
Sindicado con BBVA	2,475,299,000	2027-11-16	TIIE+2.99%	MXN
Sindicado con BBVA	672,560,000	2027-11-16	SOFR+250pb	USD
Emisión Fibra HD19U	1,076,540,000	2029-11-15	5.63%	UDIS



MODELO DE NEGOCIO



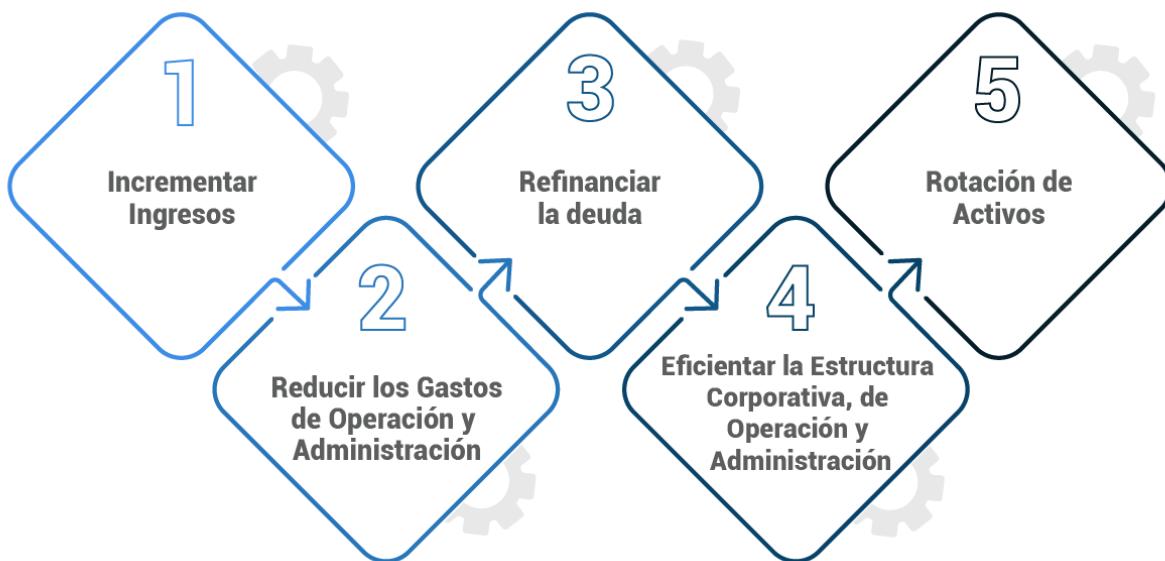
¹Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

²Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

³Compras de inmuebles generadores de flujos.

⁴Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

PLAN DE INTEGRACIÓN



Portafolio

Propiedad	Fibra	Sector	ABR	Avalúo 2024	Ocupación
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	248,985,000	100.0%
Barrio Reforma	FHD	Comercial	333	17,811,000	100.0%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	106,321,000	100.0%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	50,920,000	100.0%
Cantera	FHD	Comercial	6,799	185,758,000	97.8%
Carmen Center	FHD	Comercial	15,090	240,349,000	88.9%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	52,346,000	57.4%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	226,417,000	100.0%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	245,823,000	100.0%
Chichimecos	FHD	Industrial	12,786	83,581,000	100.0%
Colegio Mexico Nuevo	FHD	Escolar	3,706	31,455,000	100.0%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	3,938	184,213,000	76.6%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	99,656,000	100.0%
Daher	FHD	Industrial	6,141	98,420,000	100.0%
Duraznos	FHD	Oficinas	3,397	133,929,000	27.8%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	82,496,000	100.0%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	106,370,000	100.0%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	308,771,000	100.0%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	338,859,000	100.0%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	109,797,000	100.0%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	385,707,000	100.0%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	104,814,000	81.6%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,520	104,794,000	59.1%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	22,760,000	98.8%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	144,470,000	84.6%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	437,454,000	94.9%
Península	FHD	Comercial	7,183	282,431,000	94.6%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,174	59,292,000	19.4%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	30,755	784,366,000	98.6%
Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	60,213,000	78.1%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	72,827,000	100.0%
Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	174,972,000	100.0%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,659	47,890,000	64.4%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	29,225,000	100.0%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	155,315,000	100.0%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	28,951,000	76.5%
UVM	FHD	Escolar	3,995	51,482,000	100.0%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	53,987,000	100.0%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	310,032,000	98.6%
Downtown	FHD	Oficinas	260	16,774,000	100.0%
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	105,202,000	79.8%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	69,951	5,834,206,000	0.0%



FIBRA⁺PLUS

Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	137,685,000	0.0%
Salina Cruz	FPLUS	Comercial	10,079	340,958,000	0.0%
Torre Premier	FPLUS	Oficinas	9,459	180,382,000	20.0%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	83,835,713	0.0%
Vidarte	FPLUS	Mixto	25,677	391,273,000	0.0%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	767,930,000	100.0%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,926	913,810,000	100.0%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	46,521	704,828,000	99.2%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	59,268,000	100.0%
Héredit	FPLUS	Mixto	10,134	478,239,000	0.0%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	4,831	126,255,000	0.0%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	719,105,000	0.0%

El valor actual de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a Ps. 12,212,420,477

