

REPORTE TRIMESTRAL 3T25

*Traduciendo el ciclo
inmobiliario en alta
creación de valor*





TABLA DE CONTENIDO

INDICADORES DESTACADOS	3
MENSAJE DEL DIRECTOR	4
LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE	5
NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES	6
¿CÓMO ESTAMOS OPERANDO?	8
CIFRAS QUE RESPALDAN NUESTRA ESTRATEGIA	11
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA	15
EVENTOS DESTACADOS	17
CONFERENCIA DE RESULTADOS	17
ESTADOS FINANCIEROS	18
ANEXOS	21

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.

FIBRA PLUS CONTINÚA AVANZANDO EN LA ESPECIALIZACIÓN DE SUS PORTAFOLIOS Y SE PREPARA PARA EL PRÓXIMO INICIO DE OPERACIONES DE ESPACIO CONDESA

Ciudad de México, México a 28 de octubre 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 tercer 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)	3T25	3T24	Δ%	9M25	9M24	Δ%
Ingresos	209,417	206,413	1.5%	627,265	585,144	7.2%
ION	180,560	188,449	(4.2%)	545,009	537,516	1.4%
EBITDA	137,803	132,766	3.8%	400,194	378,637	5.7%
Utilidad neta consolidada	57,686	(45,661)	na	381,965	226,330	68.8%
FFO	46,687	71,972	(35.1%)	187,222	144,367	29.7%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T25	3T24	Δ%	2T25	Δ%
Activos Totales	19,183,530	17,425,913	10.1%	19,084,373	0.5%
Propiedades de Inversión ²	18,109,970	16,494,138	9.8%	17,752,784	2.0%
Deuda	6,021,684	5,445,355	10.6%	6,077,406	(0.9%)
Patrimonio Total	12,368,639	11,348,452	9.0%	12,316,270	0.4%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) ³	18.38	17.88	2.8%	18.45	(0.4%)
NAV (Net Asset Value)	12,502,185	11,656,611	7.3%	12,330,424	1.4%
NAV / CBFi (Ps.) ³	18.59	18.36	1.2%	18.47	0.6%
Endeudamiento (LTV)	31.39%	31.25%	14 pb	31.84%	(45 pb)
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.55x	1.54x	0.02x	1.55x	0.00x
CBFis en circulación	638,176,752	634,576,114	0.6%	633,119,678	0.8%

OPERATIVOS	3T25	3T24	Δ%	2T25	Δ%
Número de proyectos	58	59	(1.7%)	58	0.0%
ABR total (m ²)	636,901	645,485	(1.3%)	636,901	0.0%
ABR en operación (m ²)	474,768	483,288	(1.8%)	474,768	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	12,700	12,765	(0.5%)	12,700	0.0%
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	93.10%	94.21%	(111 pb)	93.29%	(19 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.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Estimados tenedores,

Durante el 3T25, continuamos avanzando a paso firme en la ejecución de nuestra estrategia de negocios, orientados firmemente a la **creación de valor** y a la consolidación de un portafolio de **activos inmobiliarios que sean reconocidos por su innovación y presencia en sectores de alto dinamismo**, como el de usos mixtos, el comercial anclado y el industrial.

En línea con este positivo contexto, **Espacio Condesa Comercial, uno de los proyectos más representativos y de mayor valor en nuestro portafolio**, se encuentra en su etapa de entrega de espacios para adecuaciones por parte de los inquilinos, por lo que esperamos que, hacia finales del 4T25, algunos de ellos comiencen a contribuir a los resultados, con un inicio de operaciones parcial y gradual. Adicionalmente, **con el objetivo de complementar este icónico proyecto**, el uso de oficinas presenta un avance significativo de comercialización y obra, con inquilinos ancla interesados por el 75% del ABR, y más del 80% de avance de construcción, respectivamente. Ambos segmentos serán importantes generadores de valor para Espacio Condesa hacia el corto y mediano plazo. Asimismo, continuaremos con la reconfiguración del portafolio consolidado, orientándonos a: **rotar activos no estratégicos y consolidar a Fibra HD como vehículo industrial**.

En este respecto, en lo que va del año, 17 propiedades de nuestro portafolio en desinversión, valuadas en aproximadamente Ps.2,825 millones, han recibido ofertas de compra, de las cuales 10 fueron aceptadas y nos encontramos en proceso de venta. Asimismo, durante el 3T25, avanzamos conforme a lo planeado en el intercambio de activos entre Fibra Plus y Fibra HD, recibiendo el primer activo escolar, Colegio México Nuevo, por el cual entregamos cerca de 5 millones de CBFIs a Fibra HD. Estamos convencidos de que, bajo esta ruta de acción, **lograremos impulsar el crecimiento y la valuación de activos**.

Conscientes de que la generación de valor va más allá de KPIs económicos, durante este trimestre, seguimos gestionando la **certificación EDGE** de nuestros activos, conforme a lo definido en nuestro Plan Estratégico 2024-2030 y organizamos o participamos en diversas actividades de donación, reforestación y capacitación.

Pasando al desempeño operativo, **nuestras principales métricas siguieron en niveles saludables** durante este periodo, reflejo de nuestra **sólida capacidad para promover relaciones de largo plazo** con nuestros inquilinos, en los diferentes sectores que tenemos presencia. En este sentido, **la tasa de ocupación del portafolio en operación se ubicó en 93.1% en el 3T25**; la **renta promedio** mantuvo una tendencia positiva, al crecer en todos los segmentos; y, el **plazo promedio de vencimiento de los contratos se situó en 4.05 años al cierre del 3T25**, mejorando vs. el 3T24 (3.6 años).

En este contexto, **los resultados financieros del trimestre continuaron demostrando la efectividad de nuestra estrategia**, toda vez **que los ingresos ascendieron a Ps.209.4 millones en el 3T25, acumulando en el año Ps.627.3 millones, creciendo 7.2% AsA**.

Del mismo modo, **el ION totalizó Ps.180.6 millones en el 3T25**, totalizando Ps.545.0 millones en los 9M25, incrementándose 1.4% AsA; mientras que la **utilidad neta del trimestre ascendió a Ps.57.7 millones**, comparándose favorablemente contra la pérdida neta registrada en el 3T24, **reflejando la capacidad del Fideicomiso para crecer con rentabilidad. En los 9M25, la utilidad neta fue de Ps.382.0 millones**, aumentando 68.8% AsA.

En lo referente al balance, **registramos una valuación incremental de 9.8% en nuestro portafolio**, por lo que las propiedades de inversión pasaron de valer Ps.16,494 millones en el 3T24 a Ps.18,110 millones al cierre del 3T25, en sintonía con el ajuste inflacionario estimado de acuerdo con nuestra política interna de valuación gradual. Los activos totales alcanzaron los Ps.19,184 millones en el 3T25, aumentando 10.1% vs. los Ps.17,426 millones del 3T24.

Con relación a la deuda, esta totalizó Ps.6,022 millones al cierre del trimestre, 0.9% menos que los Ps.6,077 millones del 2T25; por lo que, el LTV mejoró a 31.39% en el 3T25, vs. 31.84% del 2T25, **ratificando la sólida posición financiera que mantiene Fibra Plus**. Por su parte, el Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.20x al cierre del 3T25, comparándose contra 1.45x del 3T24.

Con estos resultados, **Fibra Plus reafirma su sólido posicionamiento para capitalizar el valor subyacente a su visión de largo plazo**, enfocándose a la consolidación de un portafolio *top tier*, con propiedades mayormente estabilizadas y presencia en sectores caracterizados por su resiliencia y rentabilidad. En este sentido, confiamos en que la mayor estabilidad del entorno nos permitirá seguir avanzando con oportunidad en nuestro Plan de Negocios, para beneficio de nuestros inversionistas, principalmente mediante un firme desempeño, caracterizado por la agilidad en el aprovechamiento de oportunidades acrecientes de inversión.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

- **Espacio Condesa Comercial se perfila a iniciar operaciones:** Durante el 3T25, diversos inquilinos continuaron realizando sus adecuaciones, anticipándose el próximo arranque de operaciones de este icónico proyecto con la apertura de una cadena de supermercados. En paralelo, se continúa avanzando en el desarrollo del componente de oficinas y con clientes interesados por el 75% del ABR disponible.
- **Transición estratégica de Fibra HD a vehículo industrial:** Durante este trimestre se concretó el primer traspaso de activos entre los Fibras donde el inmueble escolar Colegio México Nuevo migró del portafolio Fibra HD al Portafolio Fibra Plus. Este movimiento se realizó mediante la transferencia de titularidad del activo y el pago en aproximadamente 5 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). Adicionalmente se sigue monitoreando el mercado en búsqueda de oportunidades acrecientes de adquisición.
- **Optimización estratégica del portafolio mediante la venta de activos no estratégicos:** En el periodo enero-septiembre de 2025, el Fideicomiso ha recibido intenciones de compra por 17 propiedades de su portafolio en desinversión (principalmente del sector comercial), las cuales se encuentran valuadas en Ps.2,825 millones. A la fecha de este reporte, 7 propiedades, equivalentes a aproximadamente Ps.550 millones, se encuentran en proceso de cierre.
- **Asamblea de Tenedores:** Derivado de ciertos eventos registrados en el sector bancario a finales del trimestre pasado, la Asamblea de Tenedores de Fibra Plus aprobó, por unanimidad, la sustitución de su representante común, designando a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Además, otros 6 fideicomisos de inmuebles fueron trasladados a Multiva, quien también funge como el representante común de los certificados FHD15 y FibraHD 19U.
- **Las cifras que respaldan nuestro crecimiento:**
 - **Ingresos al alza:** Los ingresos pasaron de Ps.206.4 millones en el 3T24 a Ps.209.4 millones en el 3T25 (+1.5%); por lo que, en el acumulado del año, los ingresos alcanzaron los Ps.627.3 millones, incrementándose 7.2%, gracias a una mayor renta promedio y a un tipo de cambio promedio más alto.
 - **Eficiencias reflejadas en el EBITDA:** En el 3T25, el EBITDA ascendió a Ps.137.8 millones, aumentando 3.8% en comparación con los Ps.132.8 millones del 3T24, favorecidos por el efecto combinado de un mayor nivel de ingreso y un menor monto de gastos. Durante los 9M25, el EBITDA fue de Ps.400.2 millones, 5.7% más vs. 9M24.
 - **Utilidad neta continúa fortaleciéndose en el acumulado del año:** La utilidad neta sumó Ps.57.7 millones en el 3T25 vs. la pérdida neta de Ps.45.7 millones del 3T24, contribuyendo a que la utilidad neta de los 9M25 alcanzara los Ps.382.0 millones, 68.8% más que lo registrado en el mismo periodo de 2024, en seguimiento a un mayor nivel de ingresos, a un RIF más favorable y al reconocimiento de Ps.110.5 millones por la revaluación de los inmuebles del portafolio en lo que va del año.
 - **El portafolio de inmuebles continúa incrementando su valor:** Las propiedades de inversión, al cierre del 3T25, totalizaron Ps.18,110 millones, representando un crecimiento de 9.8% contra los Ps.16,494 millones registrados al finalizar el 3T24, lo cual cobra mayor relevancia al considerar que el portafolio de inmuebles cuenta con un menor ABR tras la venta de propiedades comerciales. Este positivo resultado fue impulsado por la revalorización de los inmuebles en desarrollo y la plusvalía generada en los últimos 12 meses.
 - **Fortalecimiento de la posición financiera:** En línea con el menor tipo de cambio registrado al cierre del periodo y una prudente gestión financiera, la deuda se redujo 0.9% contra el 2T25, sumando Ps.6,022 millones en el 3T25. Por lo anterior, el endeudamiento (LTV) continuó mejorando para ubicarse en 31.39% (-45 pbs. vs. 2T25). El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.20x en el 3T25, vs. 1.45x en el 3T24. En este trimestre, el ICD se vio afectado por el vencimiento de un crédito en los próximos 12 meses; no obstante, FPLUS se encuentra gestionando su refinanciamiento.
 - **El Valor en libros por CBFi continúa su tendencia de crecimiento:** Al 30 de septiembre de 2025, el patrimonio total fue de Ps.12,369 millones, incrementándose 9.0% respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2024. Asimismo, el valor en libros por CBFi, excluyendo la participación no controladora, fue de Ps.18.38 en el 3T25 vs. Ps.17.88 en el 3T24 y Ps.18.45 en el 2T25.

NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES

■ Cartera actual

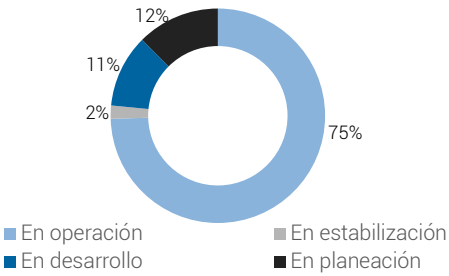
Al 30 de septiembre de 2025, el ABR sumó 636,901 m², disminuyendo 1.3% contra los 645,485 m² registrados al cierre del 3T24, debido a la desinversión de aproximadamente 9 mil m² correspondientes a los centros comerciales Niza 66 y Plaza La Roca.

Desglosando por estatus, al finalizar el 3T25, el 75% del ABR, equivalente a 474,768 m², pertenecía a 48 propiedades en operación; 2% o 12,700 m², correspondía a 2 inmuebles en proceso de estabilización; 11% o 69,951 m² provenía de 3 activos en desarrollo; y, el 12% restante, equivalente a 79,481 m², pertenecía a 5 inmuebles en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento.

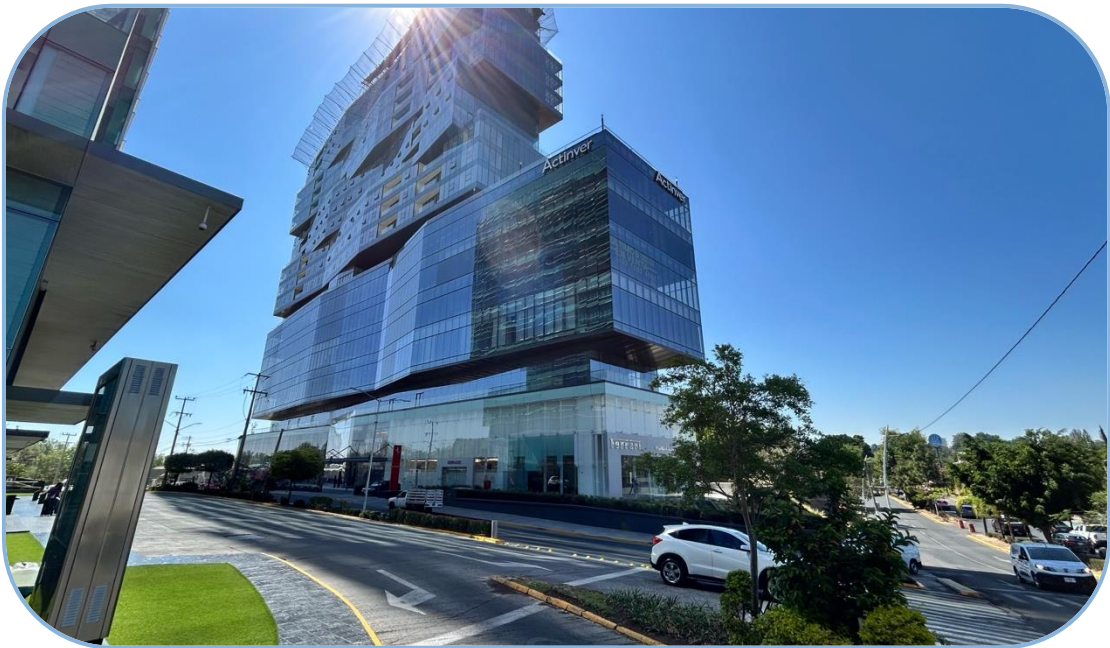
Por entidad federativa, al 30 de septiembre de 2025, el ABR del portafolio de Fibra Plus se ubicaba principalmente en la CDMX, el Estado de México y en Sonora, ya que contaban con el 18%, 15% y 13% del ABR, respectivamente. El 54% restante está distribuido en otros 17 estados de México.

Por segmento, al cierre del 3T25, el 39% del portafolio pertenecía al sector industrial, 35% al rubro comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

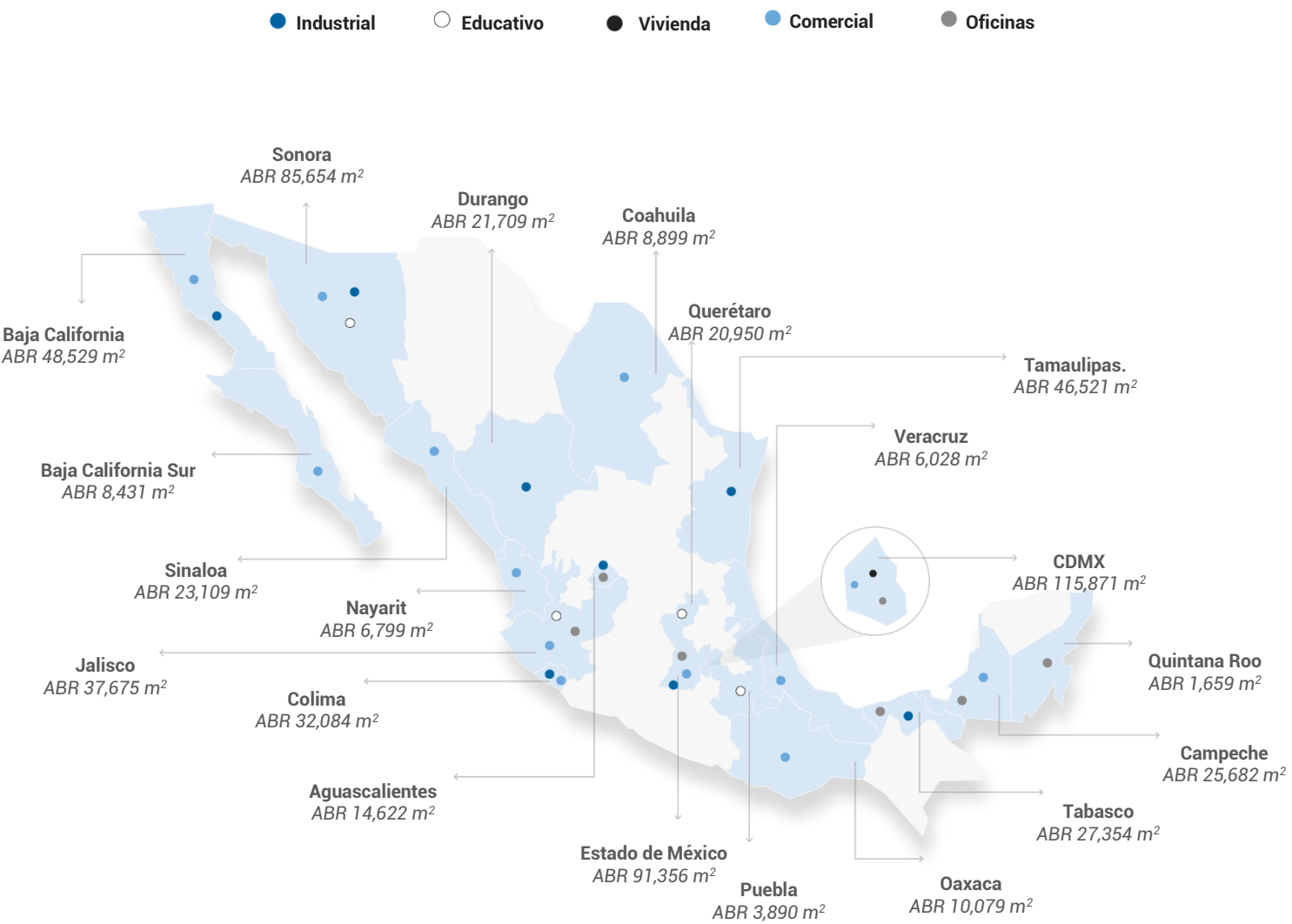
Estatus del ABR al 3T25



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	24	13	6	2
ABR total (m²)	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	97.3%	90.9%	51.1%	100.0%	-
Número de arrendatarios	45	459	51	6	-
Renta promedio por m²	USD\$ 5.5	\$211.2	\$316.0	\$200.6	-
Vencimiento promedio (años)	4.19	3.48	2.27	3.73	-
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



20

Estados



58

Propiedades



561

Inquilinos



93.1%

Ocupación



4.05 años

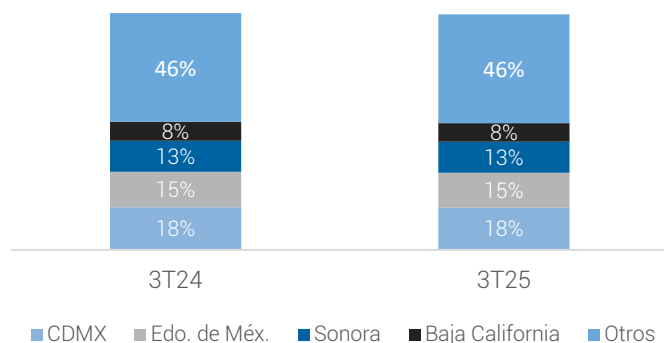
Vigencia restante



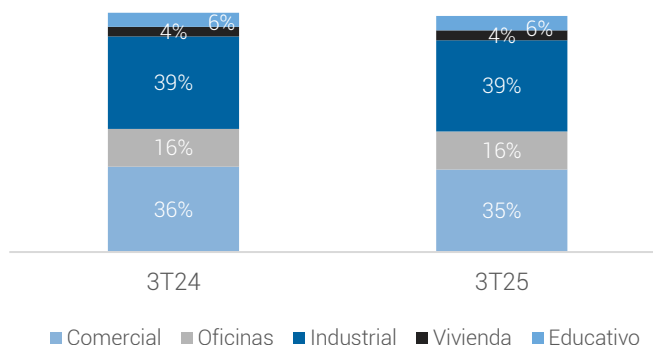
636,901

m² ABR total

% ABR Total por Ubicación Geográfica



% ABR Total por Segmento



¿CÓMO ESTAMOS OPERANDO?

■ Portafolios en operación y estabilización

En línea con la estrategia de desinversión en activos no estratégicos de Fibra Plus, el ABR del portafolio en operación y estabilización disminuyó 1.7%, de 496,053 m² en el 3T24 a 487,468 m² en el 3T25, ya que se vendieron 2 activos comerciales a principios de año.

Principales indicadores por segmento de negocio

La tasa de ocupación del portafolio en operación pasó de 94.21% en el 3T24 a 93.10% en el 3T25 (-111 pbs.), debido, principalmente, a que se encontraban desocupadas algunas naves industriales que actualmente están en negociación para volver a ser ocupadas. Al cierre del 3T25, el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento se situó en 4.05 años.

Al finalizar el 3T25, la ocupación del sector industrial fue de 97.3%, la del segmento comercial 90.9%, la de oficinas 51.1% y la del sector educativo 100.0%.

Por su parte, la renta por m² fue de USD\$5.5 en el segmento industrial (+3.8% AsA), de Ps.211.2 en el sector comercial (-1.9% AsA), de Ps.316.0 en el segmento de oficinas (+23.7% AsA) y de Ps.200.6 en el sector educativo (+4.3% AsA).

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	3T25	3T24	Δ%	3T25	3T24	Δ pb
Industrial	USD\$5.5	USD\$5.3	4.9%	97.3%	98.4%	(110)
Comercial	Ps.211.2	Ps.198.2	6.6%	90.9%	92.5%	(160)
Oficinas	Ps.316.0	Ps.312.9	1.0%	51.1%	50.3%	80
Educativo	Ps.200.6	Ps.192.3	4.3%	100.0%	100.0%	0

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.

■ Portafolios que construirán el futuro

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega estimada ¹	Ubicación	ABR (m²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S25E	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.69%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.04%
Espacio Condesa	Vivienda	Por definir	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.25%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ²	Ubicación	ABR (m²) 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%

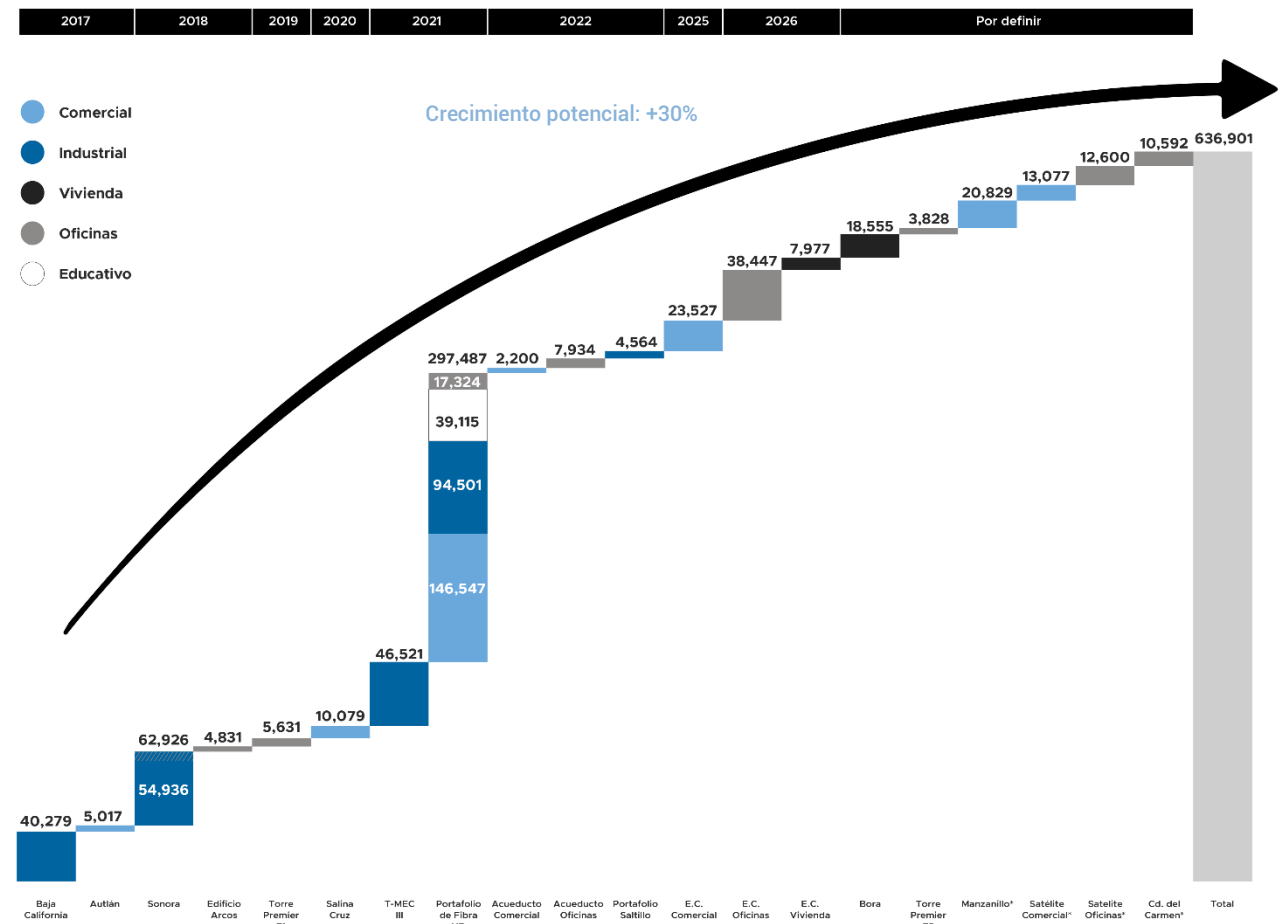
¹ Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.
² Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

La participación del portafolio en desarrollo y planeación dentro del ABR total aumentó ligeramente, pasando de 23.15% en el 3T24 a 23.46% en el 3T25. Este incremento se explica por la venta de dos propiedades comerciales del portafolio en operación. En cuanto al ABR de los proyectos en desarrollo y planeación, al cierre de septiembre de 2025, este se mantuvo estable en 149,432 m².



Incorporación de ABR

Fibra Plus espera que Espacio Condesa Comercial inicie operaciones a finales del 4T25, lo que representará la transición de 23,527 m² de ABR del portafolio en desarrollo al portafolio en estabilización. Además, según el calendario de incorporación de ABR, los componentes de oficinas y vivienda serán finalizados en 2026, significando la adición de más de 46 mil m² de ABR al portafolio en estabilización.



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.

Los proyectos en desarrollo y planeación de FPLUS representan, al cierre del 3T25, un potencial de crecimiento en ABR de más del 30%.

Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

Como parte de su estrategia de rotación de activos para optimizar la rentabilidad y promover el crecimiento, a principios de año Fibra Plus vendió dos inmuebles comerciales por Ps.182.7 millones. Durante el 3T25, el Fideicomiso continuó avanzando en el proceso de cierre de otras propiedades por un valor de más de Ps.550 millones y en la negociación de inmuebles cuyo valor supera los Ps.360 millones.

El portafolio en desinversión del Fideicomiso, que inicialmente se encontraba integrado por 33 inmuebles, actualmente está integrado por 25 inmuebles con un valor de Ps.3.35 mil millones al cierre del 3T25. Cabe mencionar que, Fibra Plus podría ajustar la consideración estratégica de la venta de algún activo según la evolución del mercado y de cada sector.

Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m²)	% 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%

Como se puede observar en la tabla de arriba, Fibra Plus ha fortalecido su desempeño mediante adquisiciones estratégicas, especialmente en el segmento industrial. Por ello, el Fideicomiso sigue atento al mercado inmobiliario para aprovechar oportunidades acrecientes de inversión que le permitan acelerar su crecimiento y optimizar su rentabilidad.

CIFRAS QUE RESPALDAN NUESTRA ESTRATEGIA

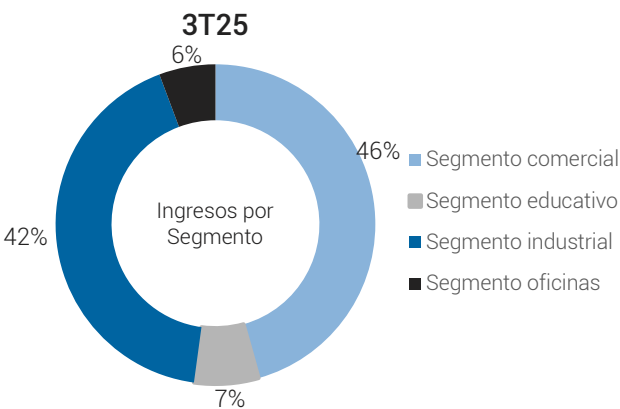
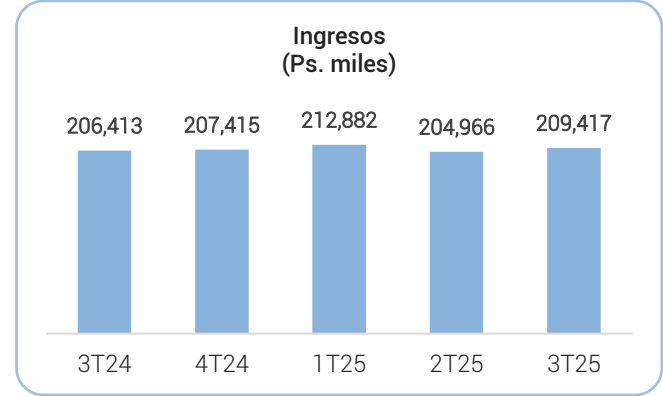
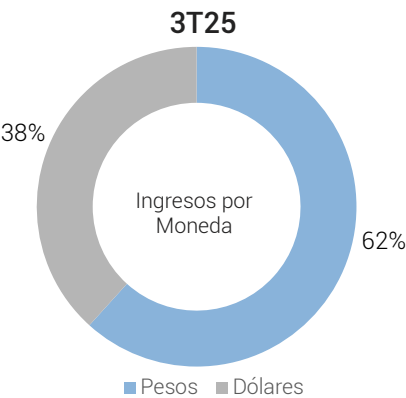
■ Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	3T25	3T24	Δ%	9M25	9M24	Δ%
Ingresos	209,417	206,413	1.5%	627,265	585,144	7.2%
Gastos de operación	28,857	17,964	60.6%	82,256	47,628	72.7%
ION	180,560	188,449	(4.2%)	545,009	537,516	1.4%
Total de gastos de administración	42,758	55,683	(23.2%)	144,816	158,879	(8.9%)
Resultado Integral de Financiamiento	(50,645)	(183,415)	(72.4%)	(103,480)	(453,126)	(77.2%)
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	(100.0%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	(15,613)	-	-	110,456	-	-
Otros ingresos (gastos)	(13,858)	4,987	na	(25,204)	(734)	>100.0%
Utilidad neta consolidada	57,686	(45,661)	na	381,965	226,330	68.8%
Utilidad neta no controladora	484	(343)	na	8,940	1,193	>100.0%
Utilidad neta controladora	57,201	(45,318)	na	373,025	225,137	65.7%

Crecimiento de los Ingresos

Los ingresos pasaron de Ps.206.4 millones en el 3T24 a Ps.209.4 millones en el 3T25, representando un alza de 1.5%, en línea con una mayor renta promedio. Durante los 9M25, los ingresos alcanzaron los Ps.627.3 millones, incrementándose 7.2% vs. los 9M24, gracias a una mayor renta promedio y a un tipo de cambio más alto.

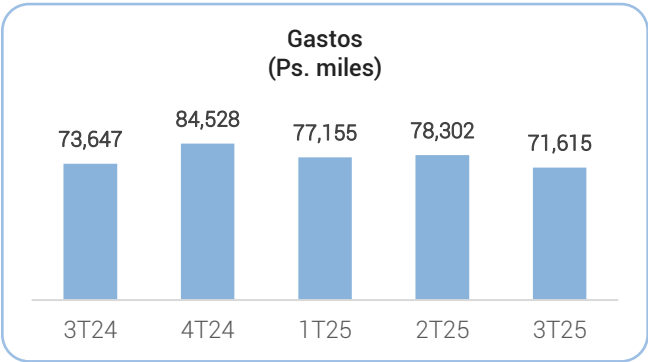
Del total de ingresos del 3T25, 45.6% provino del segmento comercial, 42.1% del industrial, 6.5% del educativo y 5.7% del de oficinas. Por moneda, los ingresos en pesos representaron el 61.7% y los ingresos en dólares el 38.3%.



Efectiva Gestión de Gastos

En el 3T25, los gastos de operación y administración sumaron Ps.71.6 millones, disminuyendo 2.8% respecto a los Ps.73.6 millones del 3T24, favorecidos por menores gastos del administrador y provisiones.

En el acumulado del año, los gastos de operación y administración aumentaron 10.0%, al pasar de Ps.206.5 millones en los 9M24 a Ps.227.1 millones en los 9M25, principalmente como resultado de efectos inflacionarios y el desfase y diferimiento de algunos servicios durante la primera mitad del año pasado.

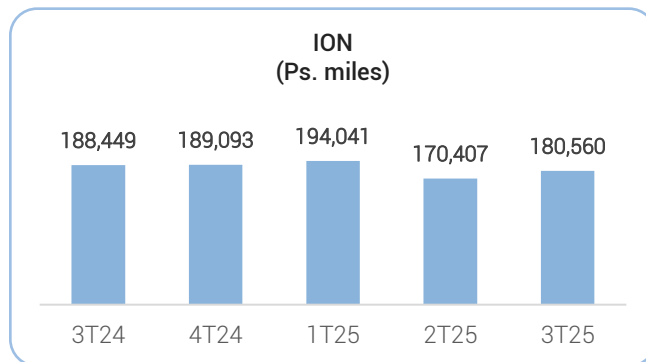


Fortalecimiento TsT del Ingreso Operativo Neto (ION)

El ION pasó de Ps.188.4 millones en el 3T24 a Ps.180.6 millones en el 3T25, disminuyendo 4.2%, como consecuencia de un mayor monto de gastos operativos (+60.6% AsA), ya que algunos gastos que se registraban como gastos de administración ahora se reconocen como gastos de operación. No obstante, en comparación con el 2T25, el ION creció 6.0%.

Durante los 9M25, el ION fue de Ps.545.0 millones, aumentando 1.4% contra los Ps.537.5 millones de los 9M24.

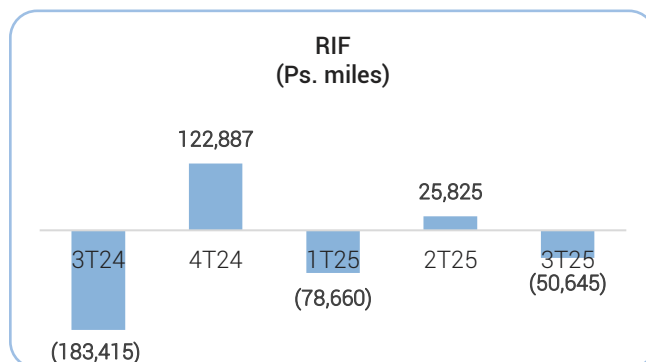
El margen NOI se ubicó en 86.22% en el 3T25 y en 86.89% en los 9M25, comparándose con el 91.30% del 3T24 y el 91.86% de los 9M24.



Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF del 3T25 fue negativo por Ps.50.6 millones, lo cual se compara favorablemente con la cifra negativa de Ps.183.4 millones del 3T24. Esta variación se debe a la utilidad cambiaria registrada en el periodo (Ps.35.1 millones en el 3T25 vs. -Ps.104.6 millones en el 3T24), en línea con el menor tipo de cambio que se registró AsA.

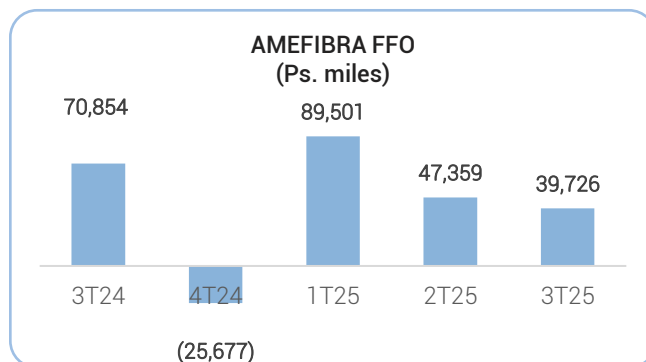
En los 9M25, el RIF registró una cifra negativa por Ps.103.5 millones, mejorando en comparación con los -Ps.453.1 millones de los 9M24.



AMEFIBRA FFO y AFFO

Durante el 3T25, el AMEFIBRA FFO fue de Ps.39.7 millones vs. los Ps.70.9 millones registrados en el 3T24, debido a los efectos por tipo de cambio registrados en ambos periodos. Bajo este mismo contexto, el AFFO totalizó Ps.46.2 millones en el 3T25, comparándose con los Ps.71.8 millones del 3T24.

En el acumulado del año, el AMEFIBRA FFO y el AFFO ascendieron a Ps.176.6 millones y a Ps.188.6 millones, respectivamente.

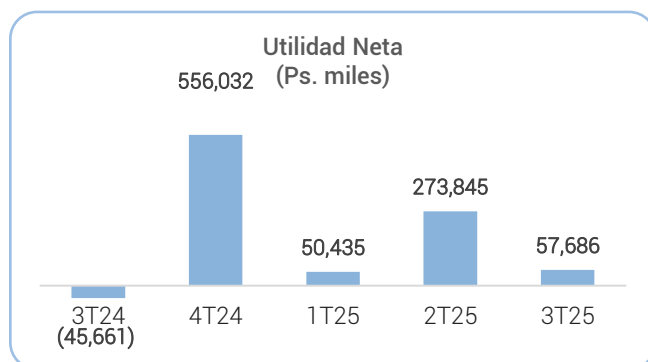


Ps. Miles	3T25	3T24	Δ%	9M25
-/+ Utilidad integral	57,686	(45,662)	na	381,965
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	15,613	-	-	(110,456)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	(35,104)	104,604	na	(117,737)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	1,531	11,912	(87.1%)	(5,659)
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs	-	-	-	-
+/- Utilidad pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	28,472
AMEFIBRA FFO	39,726	70,854	(43.9%)	176,586

Ps. Miles	3T25	3T24	Δ%	9M25
Utilidad integral	57,686	(45,662)	na	381,966
Variación valor razonable de propiedades de inversión	15,613	-	-	(110,456)
Fluctuación en UDIs	(35,104)	104,604	na	(117,737)
Valuación de instrumentos financieros	1,531	11,912	(87.1%)	(5,659)
IFRS 16	6,961	1,118	>100.0%	10,635
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFIs	-	-	-	-
(-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	28,472
FFO	46,687	71,972	(35.1%)	187,222
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(3,564)	(2,575)	38.4%	(2,476)
Rentas anticipadas (diferencia de lo que no viene devengado en la utilidad neta)	3,035	2,371	28.0%	3,832
AFFO	46,159	71,768	(35.7%)	188,578

Incremento de la Utilidad Neta

El resultado neto pasó de una cifra negativa de Ps.45.7 millones en el 3T24 a una positiva de Ps.57.7 millones en el 3T25, impulsado, principalmente, por un mayor nivel de ingresos y un RIF más favorable. En el acumulado del año, la utilidad neta ascendió a Ps.382.0 millones, incrementándose 68.8% respecto a los Ps.226.3 millones de los 9M24.



CBFIs en Circulación

	Sep-25	Sep-24	Δ%
CBFIs en circulación	638,176,752	634,576,114	0.6%

Al cierre del 3T25, el número de CBFIs en circulación fue de 638.2 millones, incrementándose 0.6% frente a los 634.6 millones del 3T24, en seguimiento a la emisión de nuevos CBFIs por la compra del portafolio Colegio México Nuevo a Fibra HD.

Cabe mencionar que, Fibra Plus cuenta con aproximadamente 600 millones de CBFIs en tesorería, como parte de su estrategia para responder con agilidad ante oportunidades de inversión.

Distribución por CBFI

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

■ Resumen del balance general

Ps. Miles	Sep-25	Sep-24	Δ%	Jun-25	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	316,734	541,682	(41.5%)	580,979	(45.5%)
Propiedades de inversión*	18,109,970	16,494,138	9.8%	17,752,784	2.0%
NAV**	12,502,185	11,656,611	7.3%	12,330,424	1.4%
Total del activo	19,183,530	17,425,913	10.1%	19,084,373	0.5%
Deuda	6,021,684	5,445,355	10.6%	6,077,406	(0.9%)
Total del pasivo	6,814,891	6,077,460	12.1%	6,768,103	0.7%
Patrimonio total	12,368,639	11,348,452	9.0%	12,316,270	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.

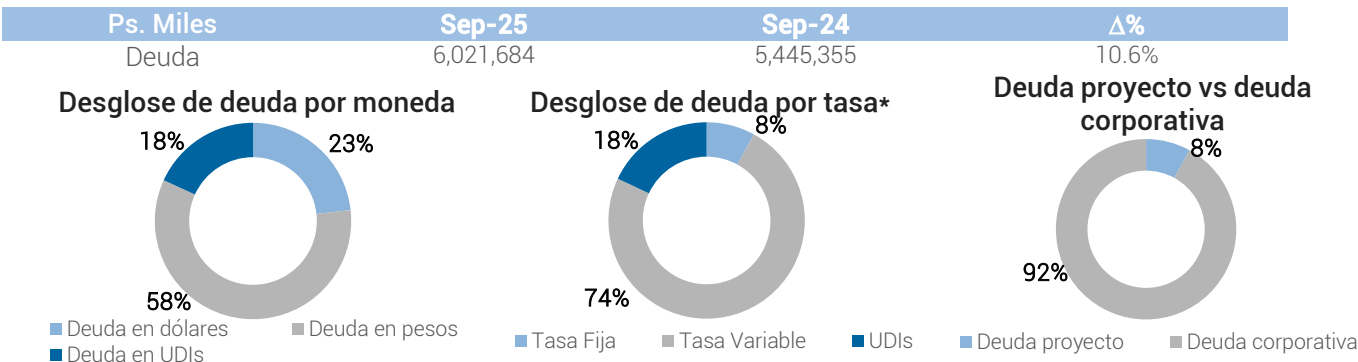
Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo pasó de Ps.541.7 millones en el 3T24 y Ps.581.0 millones en el 2T25 a Ps.316.7 millones en el 3T25, derivado del uso de recursos para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa, cuyo componente comercial se perfila a iniciar operaciones a finales del próximo trimestre.

Activos

Al 30 de septiembre de 2025, los activos totales sumaron Ps.19,184 millones, 10.1% más que lo registrado en el mismo periodo de 2024, impulsados, principalmente, por el incremento de 9.8% que registraron las propiedades de inversión; lo cual toma mayor relevancia si consideramos que, durante el 1T25, se vendieron dos propiedades. El NAV del 3T25 fue de Ps.12,502 millones (+7.3% AsA).

Deuda



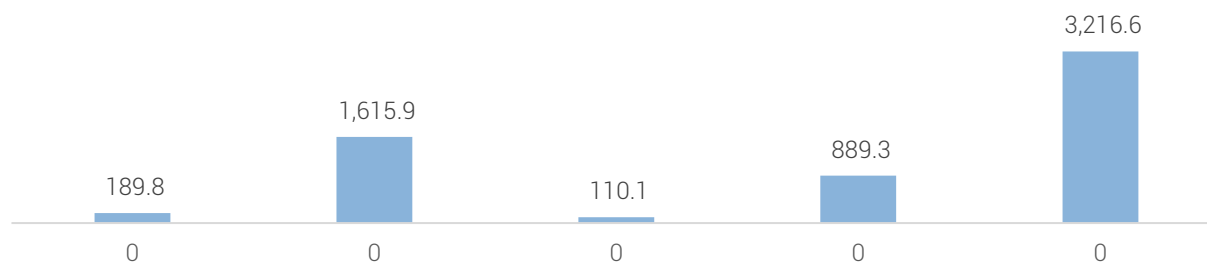
*Cabe destacar que existe deuda a tasa variable por un saldo insoluto de Ps.2,412,519,000, equivalente a casi el 40% de la deuda, que cuenta con un swap a tasa fija.



Al finalizar el 3T25, la deuda totalizó Ps.6,022 millones, aumentando 10.6% contra los Ps.5,445 millones del 3T24, pero disminuyendo 0.9% respecto al trimestre anterior, gracias a la apreciación TsT del peso contra el dólar. La variación AsA se atribuye a la disposición de líneas de crédito para impulsar el desarrollo de proyectos, particularmente Espacio Condesa.

Por moneda, la deuda denominada en pesos representó el 58%, aquella denominada en dólares el 23% y la que estaba en UDIs 18%. Además, del total de la deuda, el 8% se encontraba a tasa fija, 74% a tasa variable y el 18% restante a tasa fija sobre UDIs.

Vencimiento de la deuda (Ps. millones)



Al 30 de septiembre de 2025, el 70% de la deuda cuenta con un vencimiento mayor a 12 meses; y del 30% que se encuentra a corto plazo, el 85% son líneas revolventes que no tienen vencimiento efectivo en el corto plazo, pero que, por norma, deben registrarse dentro del corto plazo.

Índices de apalancamiento

Al cierre del 3T25, el nivel de endeudamiento (LTV) se ubicó en 31.39% vs. 31.25% en el 3T24 y 31.84% en el 2T25.

El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus fue de 1.20x en el 3T25, comparándose con el 1.45x del 3T24. 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 3T25	316,734,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	115,342,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	814,506,137
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 3T25	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	554,516,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	284,948,419
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	0
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	200,000,000
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.20x

Principales métricas de deuda

	Sep-25	Sep-24	Δ%
LTV (%)	31.39%	31.25%	14 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.20x	1.45x	(0.25x)
Pasivos / Patrimonio	55.10%	53.55%	154 pb
Activos / Patrimonio	1.55x	1.54x	0.02x
Costo promedio ponderado	9.20%	10.19%	(99 pb)
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	70.01%	81.96%	(1,194 pb)

Pasivo

El pasivo total presentó un alza de 12.1% al pasar de Ps.6,077 millones en el 3T24 a Ps.6,815 millones en el 3T25, principalmente por el aumento de la deuda para incentivar el desarrollo de proyectos.

Patrimonio total

Al 30 de septiembre de 2025, el patrimonio total alcanzó los Ps.12,369 millones, 9.0% más que los Ps.11,348 millones obtenidos en el mismo periodo de 2024. Excluyendo la participación no controladora, el valor en libros por CBFi del 3T25 fue de Ps.18.38 (+2.8% AsA).

EVENTOS DESTACADOS

- El 15 de agosto de 2025, Fibra Plus llevó a cabo una Asamblea de Tenedores, en la que, de forma unánime, se acordó la sustitución de su representante común, eligiendo a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Además, otros 6 fideicomisos de inmuebles fueron trasladados a Multiva, quien también funge como el representante común de los certificados FHD15 y FibraHD 19U.
- El 27 de octubre de 2025, Fibra HD publicó sus resultados del 3T25, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 3T25

Fibra Plus los invita a participar en su Conferencia para discutir los Resultados del Tercer Trimestre de 2025

PARTICIPANTES:

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

FECHA:

Miércoles 29 de octubre 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 3T25, 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

FIBRA+PLUS

ESTADOS FINANCIEROS

■ 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 30 de septiembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Sep-25	Sep-24	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	269,536	63,974	>100.0%
Inversiones Temporales	47,198	477,708	(90.1%)
Clientes	38,152	231,144	(83.5%)
Impuestos por Recuperar	97,165	66,146	46.9%
Otros Activos Circulantes	239,197	13,448	>100.0%
Total del Activo Circulante	691,248	852,420	(18.9%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	18,109,970	16,494,138	9.8%
Otros Activos Fijos netos	382,312	76,937	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	-	2,418	(100.0%)
Total del Activo No Circulante	18,492,282	16,573,493	11.6%
Total Del Activo	19,183,530	17,425,913	10.1%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	197,727	137,725	43.6%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	37,462	32,562	15.0%
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	49,516	36,856	34.3%
Préstamos Bancarios a corto plazo	1,805,714	982,530	83.8%
Total del Pasivo Circulante	2,090,419	1,189,673	75.7%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,215,970	4,462,825	(5.5%)
Otros Pasivos no Circulantes	508,502	424,962	19.7%
Total del Pasivo No Circulante	4,724,472	4,887,787	(3.3%)
Total del Pasivo	6,814,891	6,077,460	12.1%
CAPITAL			
Patrimonio	8,605,707	8,925,461	(3.6%)
Resultados Acumulados	2,724,857	1,960,222	39.0%
Fondo de recompra CBFIS	(60,245)	(48,613)	23.9%
Prima en recolocación de CBFIS	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	373,025	225,136	65.7%
Participación no controladora	638,593	2,664	>100.0%
Otros resultados integrales	86,702	283,582	(69.4%)
Total del Capital	12,368,639	11,348,452	9.0%
Total del Pasivo y Capital	19,183,530	17,425,913	10.1%

■ 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 julio al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(En Miles de pesos)

	3T25	3T24	Δ%	9M25	9M24	Δ%
Total de ingresos	209,417	206,413	1.5%	627,265	585,144	7.2%
Gastos operativos	28,857	17,964	60.6%	82,256	47,628	72.7%
ION	180,560	188,449	(4.2%)	545,009	537,516	1.4%
Gastos de administración	17,686	16,627	6.4%	49,053	49,999	(1.9%)
Gastos del administrador (FP Management y HDS)	15,294	24,094	(36.5%)	56,732	63,081	(10.1%)
Provisiones e incobrables	9,778	14,963	(34.7%)	39,030	45,800	(14.8%)
Total de gastos de administración	42,758	55,683	(23.2%)	144,816	158,879	(8.9%)
Gastos financieros	(89,638)	(82,437)	8.7%	(256,648)	(294,825)	(12.9%)
Intereses a favor	3,888	3,626	7.2%	35,430	69,912	(49.3%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	35,104	(104,604)	na	117,737	(228,977)	na
Otros productos financieros	-	-	-	-	765	(100.0%)
Total del Resultado Integral de Financiamiento	(50,645)	(183,415)	(72.4%)	(103,480)	(453,126)	(77.2%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	87,157	(50,649)	na	296,713	(74,489)	na
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	(100.0%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	(15,613)	-	-	110,456	-	-
Otros ingresos (gastos)	(13,858)	4,987	na	(25,204)	(734)	>100.0%
Utilidad neta consolidada	57,686	(45,661)	na	381,965	226,330	68.8%
Utilidad neta no controladora	484	(343)	na	8,940	1,193	>100.0%
Utilidad neta controladora	57,201	(45,318)	na	373,025	225,137	65.7%

■ 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 30 de septiembre de 2025

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFIs	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldo 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	-	-	-	-	-	-
Provisión compensación de largo plazo	-	-	-	-	-	-
Recompra CBFIs	(443,365)	(6,425)	-	-	-	(449,790)
Utilidad neta e integral del periodo consolidada	-	-	-	373,025	452,305	825,330
Saldo al 30 de septiembre de 2025	8,605,707	(60,245)	86,702	3,097,882	638,593	12,368,639

■ 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 30 de septiembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Sep-25	Sep-24	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del periodo consolidada	381,965	226,329	68.8%
Depreciación	11,049	4,802	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(721,981)	-	na
Intereses a favor	(35,430)	(69,912)	(49.3%)
Gastos financieros	256,648	294,825	(12.9%)
Total	(107,749)	456,044	na
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	217,012	(93,515)	na
Impuestos por recuperar	(35,657)	(4,759)	>100.0%
Otros	(218,536)	11,330	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	26,407	29,511	(10.5%)
Impuestos por pagar	(5,084)	3,217	na
Otras cuentas por pagar	23,662	28,541	(17.1%)
Derechos de arrendamiento	-	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	40,729	41,887	(2.8%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(59,216)	472,256	na
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD	-	(397,454)	(100.0%)
Intereses a favor efectivamente cobrados	35,430	69,912	(49.3%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(266,944)	47,044	na
Adquisición de propiedades de inversión	(49,660)	(512,707)	(90.3%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(281,174)	(793,205)	(64.6%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	6,667,123	2,412,309	>100.0%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-	-
Pagos de préstamos	(6,390,354)	(1,927,045)	>100.0%
Gastos financieros efectivamente pagados	(256,648)	(294,825)	(12.9%)
Recompra de CBFIs	(6,425)	(3,315)	93.8%
Suscripción de CBFIs	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	13,696	187,124	(92.7%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(326,694)	(133,824)	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	643,428	675,506	(4.7%)
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	316,734	541,682	(41.5%)

■ Desglose de créditos

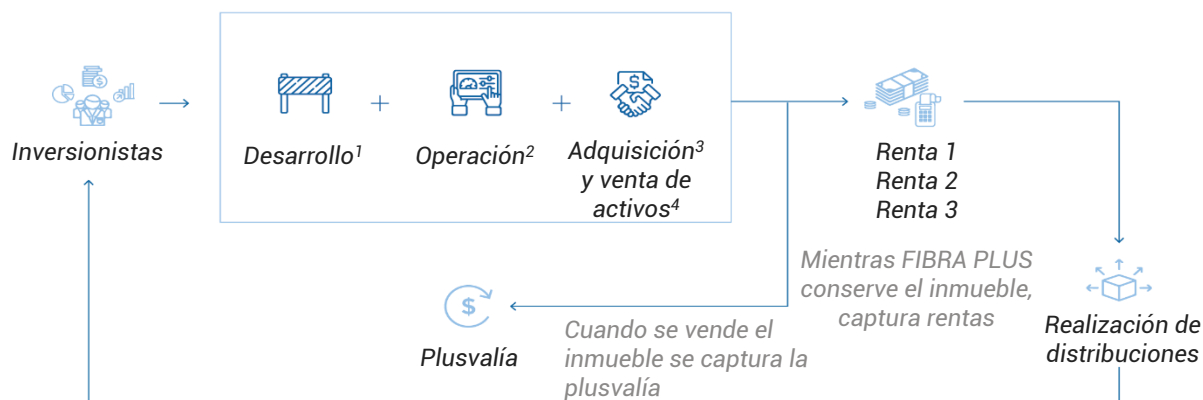
Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	495,058,813	2030-05-28	5.85%	USD
BANCO DEL BAJÍO SA y SA 1	121,530,000	2030-01-31	TIIE+300 pb	MXN
BANCO DEL BAJÍO PQ	55,000,000	2025-12-12	TIIE+300 pb	MXN
BANCO BANCREA SA	873,853,000	2026-12-20	TIIE+425 pb	MXN
BANCO SABADELL SA	217,533,781	2026-08-09	LIBOR+400 pb	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	91,912,500	2025-12-19	SOFR+250 pb	USD
Sindicado con BBVA	1,965,398,125	2027-11-16	TIIE+299 pb	MXN
Sindicado con BBVA	500,000,000	2027-11-16	TIIE+250 pb	MXN
Sindicado con BBVA	605,436,363	2027-11-16	SOFR+300 pb	USD
Emisión Fibra HD19U	1,092,995,123	2029-11-15	5.63%	UDIS
Derivado Financiero con BBVA	2,966,563	2026-02-28	na	MXN

■ Derivados contratos

1. Un swap bonificado por Ps.610 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 7.81%
2. Un swap bonificado por Ps.250 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.16%
3. Un swap vanilla por Ps.300 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.72%
4. Un swap vanilla por Ps.309 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.69%
5. Un swap vanilla por Ps.200 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.68%

ANEXOS

■ MODELO DE NEGOCIO



*Traduciendo el desarrollo, la operación y la adquisición/rotación de inmuebles en
alta creación de valor*

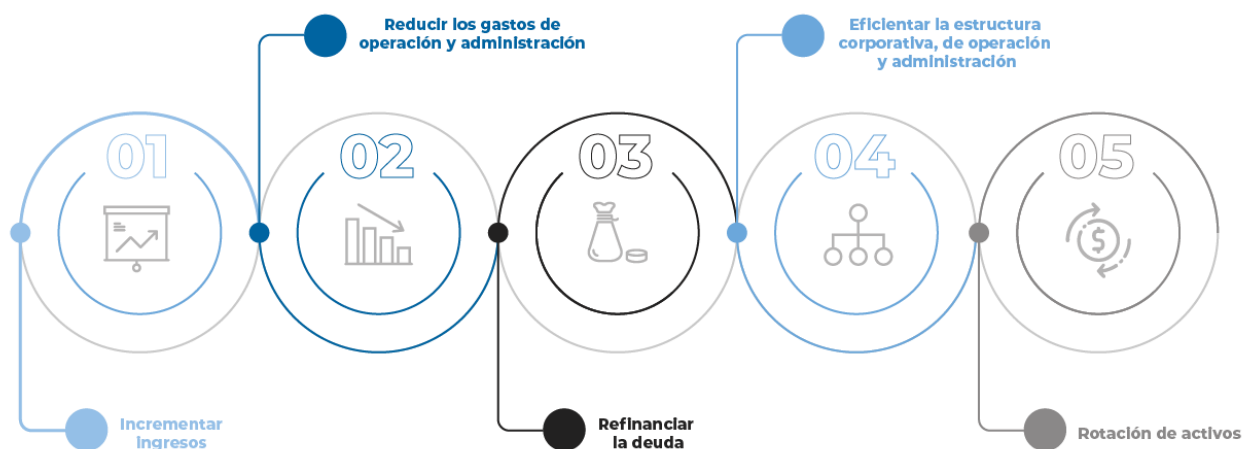
¹Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

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	95.2%
Carmen Center	FHD	Comercial	15,090	240,349,000	88.9%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	52,346,000	56.6%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	226,417,000	98.7%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	245,823,000	100.0%
Chichimecos	FHD	Industrial	12,786	83,581,000	100.0%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	31,455,000	100.0%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	3,938	184,213,000	69.0%
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	24.0%
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	78.9%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,520	104,794,000	68.4%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	22,760,000	98.7%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	144,470,000	90.4%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	437,454,000	93.7%
Península	FHD	Comercial	7,183	282,431,000	94.6%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,174	59,292,000	8.7%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	30,755	784,366,000	98.3%
Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	60,213,000	77.8%
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	59.4%
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	98.0%
Downtown	FHD	Oficinas	260	16,774,000	100.0%
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	105,202,000	78.4%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	69,951	5,834,206,000	0.0%

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	30.6%
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	85.6%
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%

Nota: La diferencia en el número de propiedades que se presentan en esta sección vs. el total que conforma el portafolio de Fibra Plus (54 vs. 58) se debe a que, para efectos de una mejor presentación, en la tabla anterior se agrupan ciertos proyectos, como es el caso de Espacio Condesa y sus tres componentes.

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

