

REPORTE TRIMESTRAL 2T25



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 INCREMENTA SUS INGRESOS Y UTILIDAD NETA, MIENTRAS PERFILA LA ESPECIALIZACIÓN DE SUS PORTAFOLIOS

Ciudad de México, México a 28 de julio 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 segundo 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)	2T25	2T24	Δ%	6M25	6M24	Δ%
Ingresos	204,966	189,712	8.0%	417,848	378,731	10.3%
ION	170,407	169,992	0.2%	364,449	349,067	4.4%
EBITDA	126,664	115,592	9.6%	262,391	245,871	6.7%
Utilidad neta consolidada	281,515	(137,197)	na	331,950	271,991	22.0%
FFO	57,485	(22,020)	na	148,202	56,779	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	2T25	2T24	Δ%	1T25	Δ%
Activos Totales	19,096,532	17,245,088	10.7%	18,871,875	1.2%
Propiedades de Inversión ²	17,752,784	16,255,081	9.2%	17,421,583	1.9%
Deuda	6,077,406	5,275,319	15.2%	6,172,138	(1.5%)
Patrimonio Total	12,323,939	11,395,809	8.1%	12,042,427	2.3%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) ³	18.46	17.95	2.8%	18.02	2.4%
NAV (Net Asset Value)	12,342,584	11,588,799	6.5%	12,099,281	2.0%
NAV / CBFi (Ps.) ³	18.49	18.26	1.3%	18.11	2.1%
Endeudamiento (LTV)	31.82%	30.59%	123 pb	32.71%	(89 pb)
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.55x	1.51x	0.04x	1.57x	(0.02x)
CBFi en circulación	633,119,678	634,576,114	(0.2%)	633,119,678	0.0%

OPERATIVOS	2T25	2T24	Δ%	1T25	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	471,009	0.8%	474,768	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	12,700	25,044	(49.3%)	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	93.29%	94.76%	(147 pb)	94.56%	(127 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,

Me complace compartirles que **nuestro enfoque de creación de valor continúa fortaleciéndose trimestre a trimestre**. Hemos demostrado nuestra agilidad y capacidad para rotar activos estratégicamente, refinanciar deuda en condiciones competitivas y acercarnos al inicio de operaciones de Espacio Condesa, el proyecto más relevante del portafolio actual.

Nos entusiasma compartir los avances del segundo trimestre, en el que **destaca la entrega de espacios para adecuaciones a tres de las principales anclas comerciales de Espacio Condesa**, un paso clave que nos encamina al arranque de operaciones del centro comercial hacia finales de 2025 o principios de 2026. Este proyecto icónico se perfila como el próximo catalizador de nuestros resultados.

El inicio de operación del centro comercial Espacio Condesa establecerá bases firmes para nuestra **estrategia de crecimiento para los próximos años: un Fibra Plus con activos premium, mayoritariamente estabilizados, presente en sectores clave como usos mixtos, comercial anclado e industrial**. Para este último sector, hacemos énfasis en la **especialización de Fibra HD como vehículo industrial**, aprobación que se llevó a cabo en la Asamblea de Tenedores de abril 2025, y cuya estrategia estaremos implementando durante 2025 y parte del 2026. Estamos convencidos de que esta visión conllevará a una mejor valuación de los activos de ambos Fideicomisos.

En este contexto, **la desinversión de activos no estratégicos no industriales será pieza clave** para acelerar nuestra visión de negocios de mediano plazo. Por ello, me gustaría destacar que, al cierre de este reporte, el 25% del valor de nuestro portafolio en venta ya se encuentra vendido o en proceso de cierre, además de un 12% en etapa de negociación.

Destacamos también el avance en el **perfeccionamiento de nuestros estándares ASG**, donde señalamos la publicación de nuestro quinto Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al ejercicio 2024, así como la definición de los inmuebles que formarán parte de la primera etapa del plan de certificación previsto para el periodo 2024–2030. Además, en apego a las mejores prácticas, durante el trimestre se incorporaron al Comité Técnico el Sr. David Suárez y el Sr. Federico Goeters como miembros independientes, mientras que el Sr. Antonio Braun salió del Comité.

En el frente operativo, **nuestras principales métricas continuaron siendo muy saludables**. La tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 93.29% al cierre del 2T25; la renta promedio se incrementó vs. 2T24 en los segmentos comercial, oficinas y educativo; y, el plazo promedio del vencimiento de contratos de arrendamiento cerró en 3.71 años este trimestre.

En paralelo, los **resultados financieros del trimestre demostraron la solidez de nuestro crecimiento**. Los ingresos del 2T25 alcanzaron los Ps.205.0 millones, creciendo 8.0% contra los Ps.189.7 millones del mismo periodo del año anterior, efecto que fue impulsado principalmente por el incremento en el precio de las rentas. El Ingreso Operativo Neto (ION) totalizó Ps.170.4 millones en el 2T25, en línea con lo registrado en el 2T24. La utilidad neta totalizó Ps.281.5 millones en el 2T25, comparándose favorablemente contra la cifra negativa del 2T24.

Asimismo, las propiedades de inversión **mantuvieron su trayectoria de generación de valor** al totalizar Ps.17,753 millones al cierre del 2T25, creciendo 9.2% contra su comparativo anual, favorecidas por el avance de obra de los proyectos en desarrollo y un ajuste en la valuación de las propiedades. Como resultado de todo lo anterior, los activos totales aumentaron 10.7%, al pasar de Ps.17,245 millones en el 2T24 a Ps.19,097 millones al cierre del periodo.

En lo que a la deuda se refiere, al cierre del 2T25, esta se ubicó en Ps.6,077 millones, disminuyendo 1.5% contra los Ps.6,172 millones del 1T25, **conservando así una sólida posición financiera**. Este decremento se debió a la revaluación de los pasivos denominados en dólares por un menor tipo de cambio TsT y por los pagos a capital efectuados en los 3 meses. Asimismo, el LTV mejoró en 89 pb al pasar de 32.71% en el 1T25 a 31.82% en el 2T25, mientras que el Indicador de servicio de la deuda (ICD) se ubicó en 1.37x al finalizar el 2T25.

Con estos resultados, **seguimos reafirmando la solidez operativa y financiera del Fideicomiso**, así como la efectividad de nuestra estrategia de negocios, para incentivar la generación de valor a través del crecimiento rentable, la optimización del portafolio, una administración disciplinada de los recursos, y próximamente, el reposicionamiento estratégico de Fibra HD.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

- **Entrega de las principales Anclas Comerciales en Espacio Condesa:** Durante este trimestre entregamos para adecuaciones los espacios a las principales anclas del segmento comercial de Espacio Condesa, por lo que el inicio de operaciones formal se perfila hacia finales de este año o principios de 2026.
- **Reposicionamiento estratégico de Fibra HD como vehículo industrial:** Durante el 2T25, marcamos el inicio de una nueva etapa para Fibra HD, Fideicomiso que se posicionará como un vehículo especializado en un sector que ha mostrado resiliencia y potencial estructural en México, el industrial. Dicha visión comenzó con la publicación del folleto de reestructura de Fibra Plus en donde se detalla la reubicación de activos entre los Fibras, para concentrar los activos industriales en Fibra HD, lo cual fue aprobado mediante la Asamblea de Tenedores el pasado 29 de abril de 2025.
- **Avance del 25% en la desinversión de inmuebles no estratégicos que fortalecen la liquidez:** A la fecha de este reporte, hemos concluido operaciones de venta por el 19% del valor del portafolio en desinversión, y contamos con el 6% en proceso de cierre. Aunado a lo anterior, tenemos en negociación operaciones por el 12% del portafolio.
- **Sustitución del representante común y fiduciaria:** A raíz de los recientes hechos en el sector bancario, nos encontramos trabajando en la sustitución fiduciaria de 6 fideicomisos de inmuebles, con prioridad en 3 de ellos, así como en la sustitución del Representante Común de los certificados FPLUS16, FHD15 y FibraHD 19U.
- **Reforzamiento del Comité Técnico:** Como sana práctica de mercado, en la Asamblea de abril de 2025, se aprobaron cambios en los miembros independientes del Comité Técnico, por lo que, a partir de esa fecha, se incorporaron los Sres. David Suárez y Federico Goeters, quienes tienen más de 18 años de experiencia en el sector financiero e inmobiliario.
- **Las cifras que respaldan nuestro crecimiento:**
 - **Ingresos en crecimiento:** Durante el 2T25, los ingresos ascendieron a Ps.205.0 millones, aumentando 8.0% en comparación con los Ps.189.7 millones del 2T24, dado el efecto combinado del aumento de las rentas conforme a la inflación y un tipo de cambio promedio más alto vs. el 2T24. Durante la primera mitad del año, los ingresos alcanzaron los Ps.417.8 millones, creciendo 10.3% respecto a lo obtenido en los 6M24.
 - **Eficiencias reflejadas en ION:** En el 2T25, el ION sumó Ps.170.4 millones, incrementando ligeramente contra el 2T24. En el acumulado del año, el ION aumentó 4.4% al pasar de Ps.349.1 millones en los 6M24 a Ps.364.4 millones en los 6M25.
 - **Utilidad neta superior:** Aunado a lo anterior y como resultado de un escenario de tasas más bajas que impactaron positivamente el RIF, la utilidad del periodo ascendió a Ps.281.5 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.137.2 millones del 2T24. Durante el primer semestre del año, la utilidad neta sumó Ps.331.9 millones, incrementándose 22.0% contra los Ps.272.0 millones de los 6M24.
 - **FFO en crecimiento:** En consecuencia, el FFO del periodo totalizó Ps.57.5 millones. En el acumulado del año, el FFO fue de Ps. 148.2 millones, creciendo más de 100% AsA.
 - **Propiedades de inversión en aumento:** El valor de las propiedades de inversión pasó de Ps.16,255 millones al cierre del 2T24 a Ps.17,753 millones al finalizar este trimestre, aumentando 9.2%. Esta alza obedece a la revaluación de los inmuebles por el desarrollo de proyectos y la plusvalía generada (detalle que se abordará más adelante), la cual más que compensó la disminución que registró el ABR del portafolio tras la venta de dos propiedades comerciales.
 - **Desapalancamiento:** La deuda se ubicó en Ps.6,077 millones en el 2T25, reduciéndose 1.5% contra 1T25, gracias a la apreciación del peso respecto al dólar y a los pagos a capital efectuados en el trimestre. De esta manera, el endeudamiento (LTV) mejoró 89 pbs. vs. el 1T25, situándose en 31.82%. Por su parte, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) pasó de 1.54x en el 1T25 a 1.37x en el 2T25.
 - **Incremento del Valor en libros por CBFI:** El patrimonio total presentó un alza de 8.1%, pasando de Ps.11,396 millones en el 2T24 a Ps.12,324 millones en el 2T25; por lo que el valor en libros por CBFI, excluyendo la participación no controladora, fue de Ps.18.46 este trimestre, 2.8% más que lo registrado en el 2T24.

NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES

■ Cartera actual

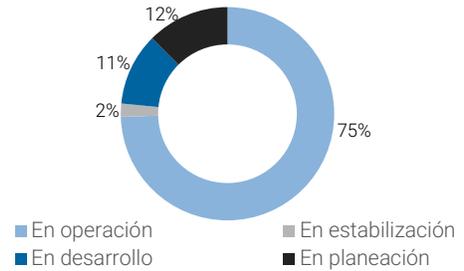
El ABR del portafolio se ubicó en 636,901 m² al cierre del 2T25, vs. 645,485 m² del 2T24, variación que se atribuye principalmente a la desinversión de las plazas comerciales Niza 66 y Plaza La Roca, mismas que en su conjunto sumaban un ABR de ~9 mil m².

De esta forma, al cierre del 2T25, el portafolio de FPLUS estaba integrado por 58 propiedades, de las 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).

El portafolio de Fibra Plus, al cierre del 2T25, se encontraba distribuido en 20 entidades federativas de México, destacando la CDMX, en la cual se concentraba el 18% del ABR, seguida por el Estado de México con el 15% y Sonora con el 13%.

Asimismo, al 30 de junio de 2025, el portafolio del Fideicomiso estaba diversificado en 5 segmentos, siendo el industrial el que concentraba la mayor parte del ABR, con el 39%; seguido por el segmento comercial con 35%, oficinas con 16%, educativo con 6% y vivienda con 4%.

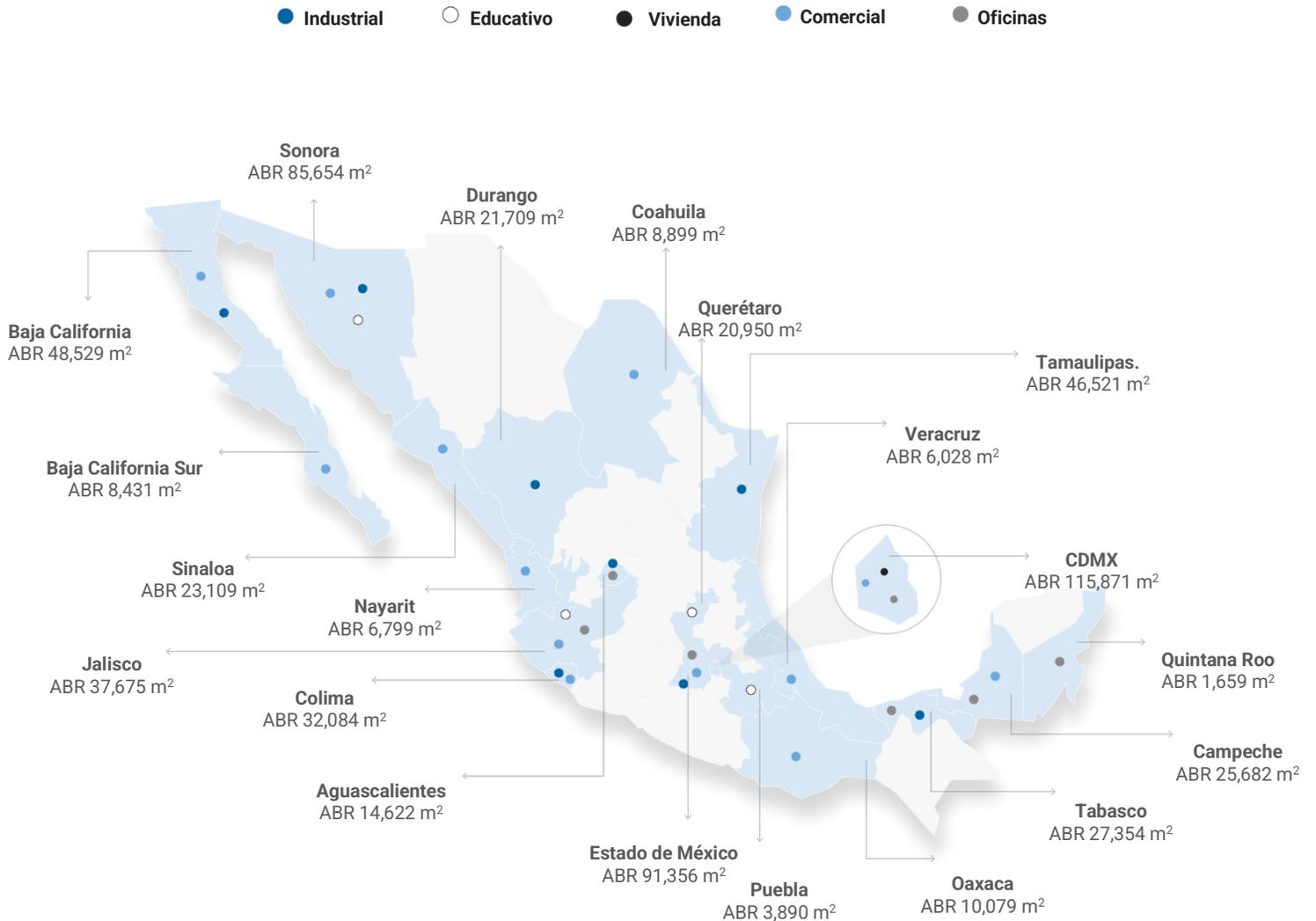
Estatus del ABR al 2T25



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	97.3%	91.7%	49.0%	100.0%	-
Número de arrendatarios	43	453	51	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.2	\$209.2	\$328.9	\$199.8	-
Vencimiento promedio (años)	4.26	3.48	2.00	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



553

Inquilinos



93.3%

Ocupación



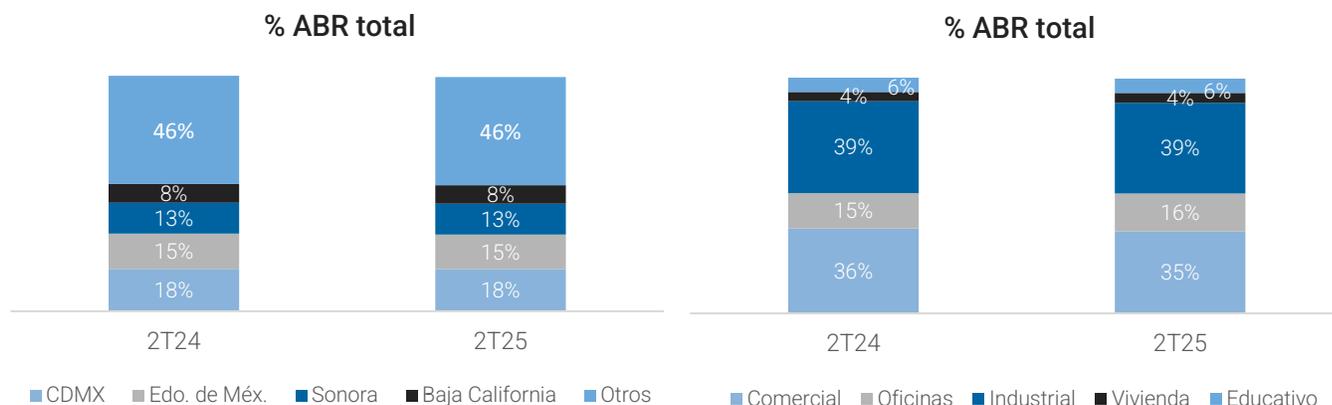
3.71 años

Vigencia restante



636,901

m² ABR total



¿CÓMO ESTAMOS OPERANDO?

■ Portafolios en operación y estabilización

El portafolio en operación y estabilización pasó de tener un ABR de 496,053 m² en el 2T24 a uno de 487,468 m² en el 2T25, debido a la venta de dos propiedades comerciales en el 1T25, como parte de la estrategia de rotación de activos del Fideicomiso.

Principales indicadores por segmento de negocio

La tasa de ocupación del portafolio en operación se ubicó en 93.29%, reduciéndose en 147 pbs. contra lo registrado en el mismo periodo de 2024, producto, principalmente, de que al cierre del periodo estaban desocupadas naves industriales que ya se encuentran en negociación para volverse a ocupar. De esta manera, el vencimiento promedio de los contratos fue de 3.71 años este trimestre.

La ocupación por segmento de negocio fue de 97.3% para industrial, 91.7% en el comercial, 49.0% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

En cuanto a la renta por m² por sector, el segmento industrial registró USD\$5.2, reduciéndose 5.5% contra el 2T24, por motivo de ingresos en pesos de algunas naves; las del segmento comercial fueron de Ps.209.2, aumentando 4.6%; las del segmento oficinas fueron de Ps.328.9 aumentando 37.0% y las del segmento educativo totalizaron Ps.199.8, incrementando 4.4% vs. el 2T24.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	2T25	2T24	Δ%	2T25	2T24	Δ pb
Industrial	USD\$5.2	USD\$5.5	(5.5%)	97.3%	99.6%	(230)
Comercial	Ps.209.2	Ps.199.9	4.6%	91.7%	90.8%	90
Oficinas	Ps.328.9	Ps.240.0	37.0%	49.0%	62.1%	(1,310)
Educativo	Ps.199.8	Ps.191.4	4.4%	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 (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S25E	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.69%
Espacio Condesa	Vivienda	2S26E	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.25%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26E	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.

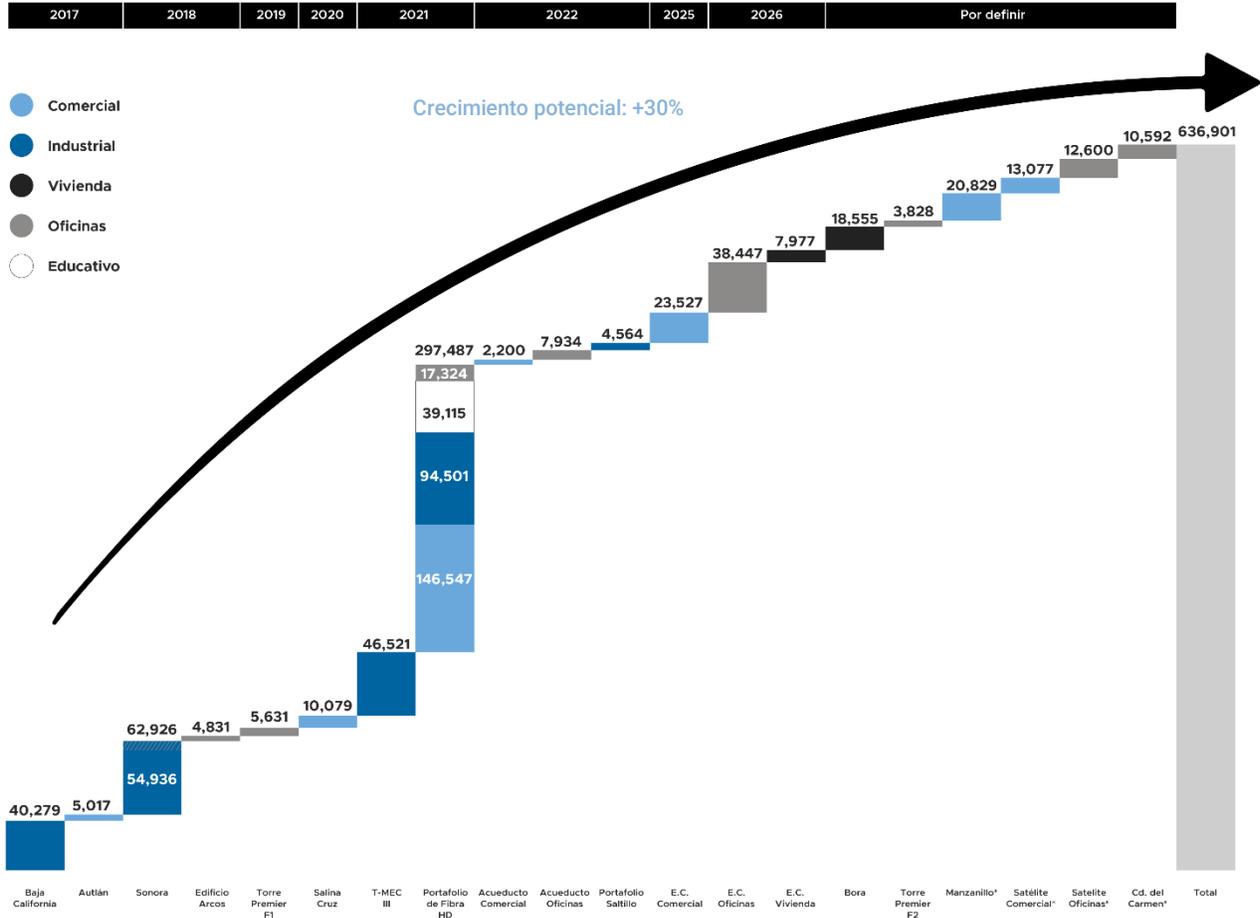
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

Al 30 de junio de 2025, el ABR del portafolio en desarrollo y planeación sumó 149,432 m², manteniéndose en el mismo nivel del 2T24. Sin embargo, como resultado de la venta de dos propiedades comerciales que se encontraban en el portafolio en operación, la proporción del portafolio en desarrollo y planeación respecto al ABR total aumentó de 23.15% en el 2T24 a 23.46% en el 2T25.



■ Incorporación de ABR

De acuerdo con el calendario de incorporación de ABR del Fideicomiso, se estima que el componente comercial de Espacio Condesa (ABR de 23,527 m²) pase del portafolio en desarrollo al de operación durante la segunda mitad de 2025; mientras que los componentes de oficinas y vivienda se perfilan a ser finalizados en 2026.



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.

FPLUS cuenta con un potencial de crecimiento, en términos de ABR, mayor al 30%, gracias a los inmuebles que componen su portafolio en desarrollo y planeación.

■ Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

En seguimiento a su estrategia de rotación de activos para maximizar su rentabilidad e impulsar el crecimiento, durante la primera mitad de 2025, Fibra Plus realizó la venta, por Ps.182.7 millones, de 2 activos comerciales (uno de forma parcial). En particular, al finalizar el 2T25, se tienen propiedades en proceso de cierre de venta por más de Ps.200 millones, y activos en negociación por más de Ps.500 millones.

Al cierre del 2T25, el Fideicomiso contaba con un portafolio en desinversión valuado en Ps.4.4 mil millones, el cual estaba conformado por 33 inmuebles. No obstante, 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%

A lo largo de su historia, Fibra Plus ha impulsado su desempeño mediante la adquisición estratégica de inmuebles, principalmente del segmento industrial. Por lo anterior, el Fideicomiso monitorea constantemente el mercado inmobiliario, en pro de continuar capitalizando oportunidades de inversión que impulsen su generación de valor.

CIFRAS QUE RESPALDAN NUESTRA ESTRATEGIA

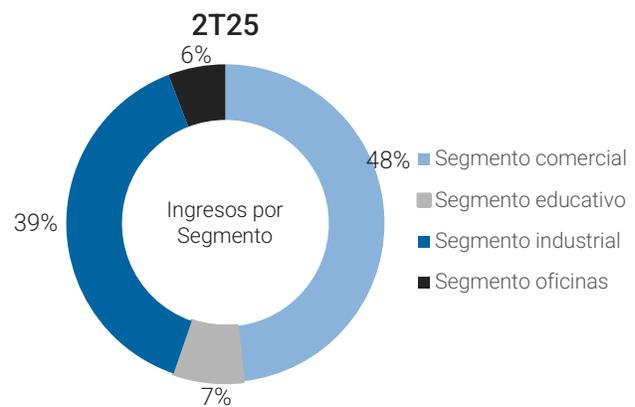
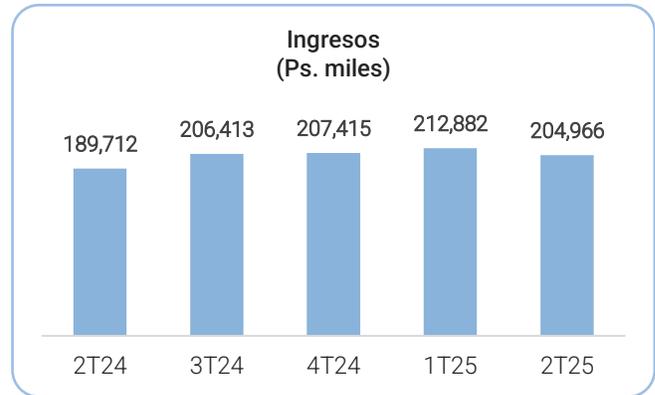
■ Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	2T25	2T24	Δ%	6M25	6M24	Δ%
Ingresos	204,966	189,712	8.0%	417,848	378,731	10.3%
Gastos de operación	34,559	19,720	75.2%	53,399	29,664	80.0%
ION	170,407	169,992	0.2%	364,449	349,067	4.4%
Total de gastos de administración	43,743	54,400	(19.6%)	102,058	103,196	(1.1%)
Resultado Integral de Financiamiento	33,495	(254,107)	na	(45,165)	(269,711)	(83.3%)
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	(100.0%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	126,069	-	-	126,069	-	-
Otros ingresos (gastos)	(4,714)	1,318	na	(11,346)	(5,721)	98.3%
Utilidad neta consolidada	281,515	(137,197)	na	331,950	271,991	22.0%
Utilidad neta no controladora	7,297	(428)	na	8,786	1,535	>100.0%
Utilidad neta controladora	274,218	(136,768)	na	323,164	270,456	19.5%

Crecimiento de los Ingresos

En el 2T25, los ingresos sumaron Ps.205.0 millones, aumentando 8.0% en comparación con los Ps.189.7 millones del 2T24, favorecidos por una mayor renta promedio y un tipo de cambio más alto vs. 2T24. En el acumulado del año, los ingresos crecieron 10.3%, al pasar de Ps.378.7 millones en los 6M24 a Ps.417.8 millones en los 6M25.

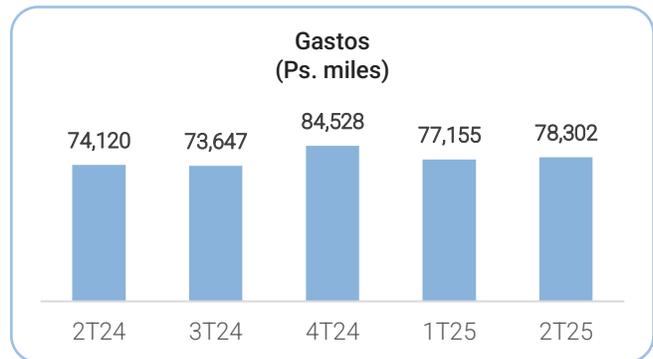
Durante el 2T25, el segmento comercial contribuyó con el 48.5% de los ingresos, el industrial con el 38.7%, el educativo con el 7% y oficinas con el 5.8% restante. Asimismo, de los ingresos totales del periodo, 63% estuvo denominado en pesos y el 37% en dólares.



Gestión de Gastos

Los gastos de operación y administración pasaron de Ps.74.1 millones en el 2T24 a Ps.78.3 millones en el 2T25, representando un alza de 5.6%, debido principalmente al reconocimiento de ciertos gastos correspondientes al 1T25 que fueron ejercidos hasta este trimestre y a efectos inflacionarios.

Durante la primera mitad del año, los gastos de operación y administración sumaron Ps.155.5 millones, incrementándose 17.0% contra los Ps.132.9 millones del mismo periodo de 2024, dado el desfase y diferimiento de ciertos servicios.

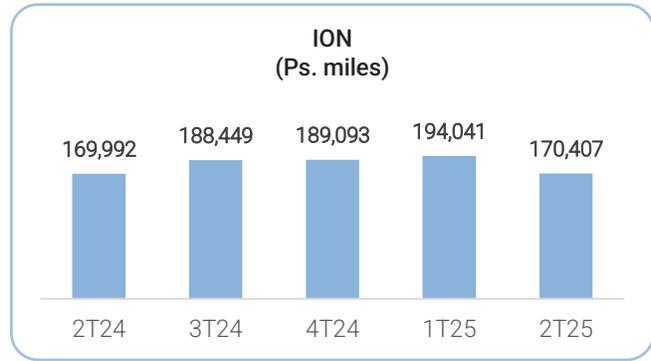


Ingreso Operativo Neto (ION)

Durante el 2T25, el ION totalizó P.170.4 millones, creciendo 0.2% respecto a los Ps.170.0 millones del 2T24, favorecido por el mayor nivel de ingresos del periodo; esto fue parcialmente contrarrestado por mayores gastos operativos (+75.2% AsA), dado el reconocimiento de ciertos gastos correspondientes al 1T que fueron ejercidos hasta este trimestre, y a la reclasificación de gastos que previamente estaban como gastos de administración.

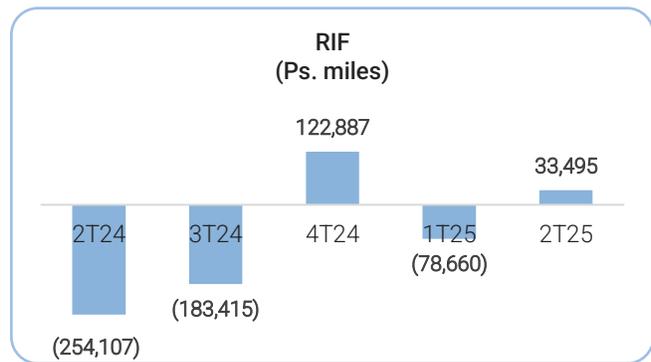
En los 6M25, el ION alcanzó los Ps.364.4 millones, representando un alza de 4.4% vs. los 6M24.

El margen ION pasó de 89.61% en el 2T24 y 92.17% en los 6M24 a 83.14% en el 2T25 y 87.22% en los 6M25.



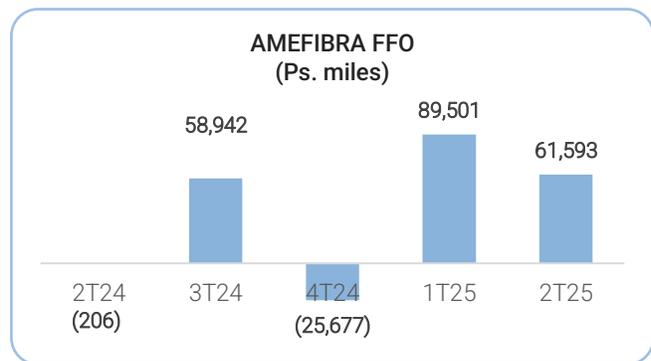
Mejora en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

Este trimestre sobresalió la utilidad en el RIF, que pasó de una cifra negativa de Ps.254.1 millones en el 2T24 a una positiva de Ps.33.5 millones en el 2T25, gracias al efecto combinado de un menor monto de intereses pagados, producto de los recortes a la tasa de referencia, y del reconocimiento de una ganancia cambiaria de Ps.93.9 millones vs. una pérdida cambiaria de Ps.137.0 millones en el 2T24, gracias a la apreciación TsT del peso frente al dólar. En el acumulado del año, el RIF pasó de una cifra negativa de Ps.269.7 millones en los 6M24 a una de Ps.45.2 millones en los 6M25.



Crecimiento del AMEFIBRA FFO y AFFO

Este trimestre destacó el AMEFIBRA FFO, el cual refleja el flujo real generado por el Fideicomiso y que este trimestre alcanzó los Ps.61.6 millones vs. una pérdida de Ps.206 mil en el 2T24, producto del crecimiento en ingresos, la buena gestión de gastos y las menores tasas de interés. En tanto que, el AFFO también mostró una cifra relevante de Ps.60.2 millones, que se compara con una pérdida de Ps.21.2 millones del mismo periodo del año anterior.

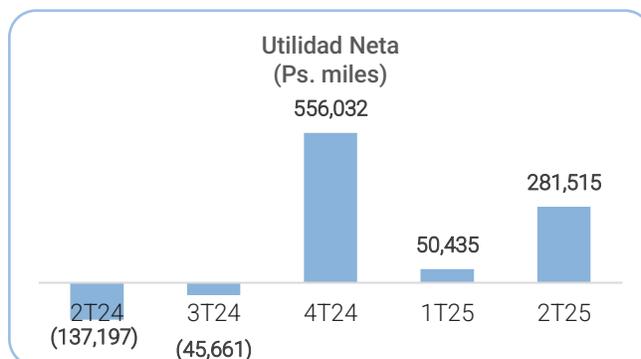


Ps. Miles	2T25	2T24	Δ%	6M25
-/+ Utilidad integral	281,515	(137,197)	na	331,949
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(126,069)	-	-	(126,069)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	(93,853)	136,991	na	(82,633)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	-	-	-	(626)
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	-	-	-	-
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs	-	-	-	-
+/- Utilidad pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	28,472
AMEFIBRA FFO	61,593	(206)	na	151,094

Ps. Miles	2T25	2T24	Δ%	6M25
Utilidad integral	281,514	(137,197)	na	331,949
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(126,069)	-	-	(126,069)
Fluctuación en UDIs	(93,853)	136,991	na	(82,633)
Valuación de instrumentos financieros	(6,564)	(23,548)	(72.1%)	(7,190)
IFRS 16	2,457	1,734	41.7%	3,674
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFIs	-	-	-	-
(-/+) Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	28,472
FFO	57,485	(22,020)	na	148,203
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(1,666)	(1,703)	(2.2%)	(4,420)
Rentas anticipadas (diferencia de lo que no viene devengado en la utilidad neta)	1,094	(848)	na	797
AFFO	60,245	(21,165)	na	153,420

Incremento de la Utilidad Neta

Durante el 2T25 la utilidad neta sumó Ps.281.5 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.137.2 millones registrada en el 2T24, impulsada por un RIF positivo de Ps.33.5 millones vs. los -Ps.254.1 millones del 2T24 y el reconocimiento de Ps.126.1 millones por la revaluación de las propiedades de inversión. Sobre este último punto, señalamos que, como parte de una nueva política que se ajusta a prácticas de mercado, a partir de este trimestre, se realizará un ajuste trimestral al valor razonable de las propiedades de inversión, con el fin de reflejar paulatinamente y de forma conservadora, el incremento o deterioro de las propiedades en el balance. Excluyendo este ajuste, la utilidad neta hubiera sido de Ps.155.4 millones, aún bastante positiva para un solo trimestre.



En los 6M25, la utilidad neta alcanzó los Ps.331.9 millones, creciendo 22.0% vs. los 6M24.

CBFIs en Circulación

	Jun-25	Jun-24	Δ%
CBFIs en circulación	633,119,678	634,576,114	(0.2%)

Como resultado de la cancelación de CBFIs aprobada por el comité técnico, durante febrero de 2025, los CBFIs en circulación disminuyeron ligeramente al pasar de 634.6 millones en el 2T24 a 633.1 millones en el 2T25.

Fibra Plus mantiene alrededor de 600 millones de CBFIs en tesorería con el objetivo de aprovechar oportunidades de inversión.

Distribución por CBFIs

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Resumen del balance general

P.s. Miles	Jun-25	Jun-24	Δ%	Mar-25	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	593,138	603,678	(1.7%)	763,325	(22.3%)
Propiedades de inversión*	17,752,784	16,255,081	9.2%	17,421,583	1.9%
NAV**	12,342,584	11,588,799	6.5%	12,099,281	2.0%
Total del activo	19,096,532	17,245,088	10.7%	18,871,875	1.2%
Deuda	6,077,406	5,275,319	15.2%	6,172,138	(1.5%)
Total del pasivo	6,772,593	5,849,280	15.8%	6,829,448	(0.8%)
Patrimonio total	12,323,939	11,395,809	8.1%	12,042,427	2.3%

*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

Al 30 de junio de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.593.1 millones, disminuyendo 1.7% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024, debido al uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos. La disminución registrada contra el trimestre pasado se explica, también, por el uso de recursos para impulsar los proyectos en desarrollo.

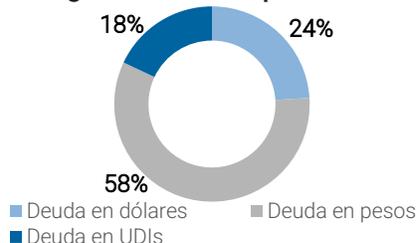
Activos

Los activos totales se ubicaron en Ps.19,097 millones al cierre del 2T25, creciendo 10.7% respecto a los Ps.17,245 millones registrados al finalizar el 2T24, en línea con alza de 9.2% que presentó el valor de las propiedades de inversión, a pesar de la venta de dos activos realizada en el 1T25. El NAV se incrementó 6.5%, al pasar de Ps.11,589 millones en el 2T24 a Ps.12,343 millones en el 2T25.

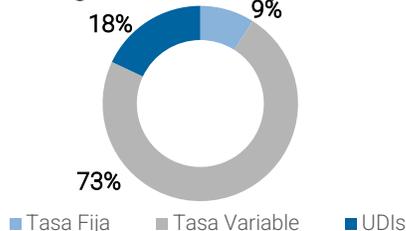
Deuda

P.s. Miles	Jun-25	Jun-24	Δ%
Deuda	6,077,406	5,275,319	15.2%

Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa*



Deuda proyecto vs deuda corporativa



*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.

La deuda pasó de Ps.5,275 millones en el 2T24 a Ps.6,077 millones en el 2T25, representando un alza de 15.2%, derivado de la disposición de líneas de crédito realizadas en los últimos 12 meses para incentivar el desarrollo de proyectos, y la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs. Sin embargo, contra el trimestre anterior, la deuda se redujo 1.5%, dada la apreciación TsT del peso contra el dólar.

Del total de la deuda, el 58% se encuentra denominado en pesos, 24% en dólares y 18% en UDIs. Por tipo de tasa, el 8.6% corresponde a tasa fija, 73.4% a tasa variable y 18.0% a tasa fija sobre UDIs.

Cabe señalar que, con motivo del refinanciamiento del crédito sindicado efectuado en enero del 2025, se liquidaron en el 1T25 los derivados contratados para cubrir el primer crédito firmado en noviembre del 2022. No obstante, a la fecha de este reporte, y como parte de las obligaciones de hacer en el nuevo crédito, hemos contratado coberturas entre Fibra Plus y Fibra HD con swaps que amparan Ps.1,669 millones de este.

Vencimiento de la deuda (Ps. millones)



Al cierre del 2T25, la mayor parte de la deuda, equivalente al 73.6%, tiene un vencimiento mayor a 12 meses; mientras que, solo el 26.4% está programada para liquidarse en los próximos 12 meses.

Cabe señalar que existen Ps.500 millones que se encuentran en el tramo 6–12 meses que corresponden al crédito revolving tomado en el sindicado. Asimismo, en el mismo tramo se presenta el crédito revolving de Bancrea por Ps.900 millones. Estos créditos se presentan de corto plazo por normativa, aunque se encuentren firmados con vencimiento mayor a un año.

Índices de apalancamiento

Al 30 de junio de 2025, el nivel de endeudamiento (LTV) se situó en 31.82% vs. 30.59% en el 2T24 y 32.71% en el 1T25.

Al finalizar del 2T25, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus se ubicó en 1.37x, en comparación con el 1.53x registrado en el 2T24. 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 2T25	593,138,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	89,495,000
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 2T25	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	565,847,691
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	136,364,259
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	330,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.37x

Principales métricas de deuda

	Jun-25	Jun-24	Δ%
LTV (%)	31.82%	30.59%	123 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.37x	1.53x	(0.17x)
Pasivos / Patrimonio	54.95%	51.33%	363 pb
Activos / Patrimonio	1.55x	1.51x	0.04x
Costo promedio ponderado	9.18%	10.52%	(134 pb)
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	73.60%	83.60%	(1,000 pb)

Pasivo

Al finalizar el 2T25, el pasivo total sumó Ps.6,773 millones, aumentando 15.8% en comparación con los Ps.5,849 millones del 2T24, lo cual se atribuye, principalmente, al incremento registrado en la deuda.

Patrimonio total

El patrimonio total creció 8.1%, al pasar de Ps.11,396 millones en el 2T24 a Ps.12,324 millones en el 2T25. Al cierre de junio de 2025, el valor en libros por CBFi, excluyendo la participación no controladora, fue de Ps.18.46, representando un alza de 2.8% contra lo registrado en el mismo periodo de 2024.

EVENTOS DESTACADOS

- El 20 de mayo de 2025, Fibra Plus anunció la retransmisión de su reporte trimestral del 1T25, debido al ajuste del FFO y AFFO, así como del vencimiento de la deuda, sin que esto afecte las cifras financieras presentadas.
- El 28 de julio de 2025, Fibra HD publicó sus resultados del 2T25, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 2T25

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

PARTICIPANTES:	FECHA:
Gustavo Tomé Presidente del Comité Técnico Rodrigo González Director General Alejandro Blasco Director de Finanzas	Martes 29 de julio 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 2T25, 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 +52 (55) 7588 0250 Relación con investor@fibraplus.mx Inversionistas

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 junio de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Jun-25	Jun-24	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	402,592	67,480	>100.0%
Inversiones Temporales	190,547	536,198	(64.5%)
Clientes	264,189	179,890	46.9%
Impuestos por Recuperar	74,067	5,359	>100.0%
Otros Activos Circulantes	18,624	116,273	(84.0%)
Total del Activo Circulante	950,018	905,200	5.0%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	17,752,784	16,255,081	9.2%
Otros Activos Fijos netos	391,312	82,350	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	2,418	2,457	(1.6%)
Total del Activo No Circulante	18,146,514	16,339,888	11.1%
Total Del Activo	19,096,532	17,245,088	10.7%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	103,914	126,354	(17.8%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	49,362	34,689	42.3%
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	56,913	22,475	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	1,610,743	865,411	86.1%
Total del Pasivo Circulante	1,820,932	1,048,929	73.6%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,466,663	4,409,908	1.3%
Otros Pasivos no Circulantes	484,998	390,443	24.2%
Total del Pasivo No Circulante	4,951,661	4,800,351	3.2%
Total del Pasivo	6,772,593	5,849,280	15.8%
CAPITAL			
Patrimonio	8,605,707	8,925,461	(3.6%)
Resultados Acumulados	2,724,857	1,960,222	39.0%
Fondo de recompra CBFIS	(54,929)	(46,919)	17.1%
Prima en recolocación de CBFIS	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	323,163	270,456	19.5%
Participación no controladora	638,439	3,007	>100.0%
Otros resultados integrales	86,702	283,582	(69.4%)
Total del Capital	12,323,939	11,395,809	8.1%
Total del Pasivo y Capital	19,096,532	17,245,088	10.7%

■ 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 abril al 30 de junio de 2025 y 2024

(En Miles de pesos)

	2T25	2T24	Δ%	6M25	6M24	Δ%
Total de ingresos	204,966	189,712	8.0%	417,848	378,731	10.3%
Gastos operativos	34,559	19,720	75.2%	53,399	29,664	80.0%
ION	170,407	169,992	0.2%	364,449	349,067	4.4%
Gastos de administración FP Management	8,113	9,935	(18.3%)	16,077	15,214	5.7%
Gastos de administración	11,556	14,476	(20.2%)	31,367	33,372	(6.0%)
Gastos de administración HDS	9,010	15,222	(40.8%)	25,361	23,774	6.7%
Provisiones e incobrables	15,064	14,768	2.0%	29,252	30,837	(5.1%)
Total de gastos de administración	43,743	54,400	(19.6%)	102,058	103,196	(1.1%)
Gastos financieros	(76,862)	(126,123)	(39.1%)	(159,340)	(212,388)	(25.0%)
Intereses a favor	16,504	9,007	83.2%	31,542	66,286	(52.4%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	93,853	(136,991)	na	82,633	(124,374)	na
Otros productos financieros	-	0	-	-	765	(100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	33,495	(254,107)	na	(45,165)	(269,711)	(83.3%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	160,160	(138,515)	na	217,226	(23,840)	na
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	(100.0%)
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	126,069	-	-	126,069	-	-
Otros ingresos (gastos)	(4,714)	1,318	na	(11,346)	(5,721)	98.3%
Utilidad neta consolidada	281,515	(137,197)	na	331,950	271,991	22.0%
Utilidad neta no controladora	7,297	(428)	na	8,786	1,535	>100.0%
Utilidad neta controladora	274,218	(136,768)	na	323,164	270,456	19.5%

■ 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 junio 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	-	-	-	-	-	-
Provisión compensación de largo plazo	-	-	-	-	-	-
Recompra CBFIs	-	(1,109)	-	-	-	(1,109)
Utilidad neta e integral del período consolidada	(443,365)	-	-	323,163	452,151	331,949
Saldos al 30 de junio de 2025	8,605,707	(54,929)	86,702	3,048,020	638,439	12,323,939

■ 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 junio de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Jun-25	Jun-24	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	331,949	271,992	22.0%
Depreciación	10,658	3,139	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(706,368)	-	na
Intereses a favor	(31,542)	(66,286)	(52.4%)
Gastos financieros	159,340	212,388	(25.0%)
Total	(235,963)	421,233	na
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(9,025)	(42,261)	(78.6%)
Impuestos por recuperar	(12,559)	56,028	na
Otros	2,037	(91,495)	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(67,406)	18,139	na
Impuestos por pagar	6,816	5,344	27.5%
Otras cuentas por pagar	31,059	14,160	>100.0%
Derechos de arrendamiento	-	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	17,225	7,368	>100.0%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(267,816)	388,516	na
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD	-	(397,454)	(100.0%)
Intereses a favor efectivamente cobrados	31,542	66,286	(52.4%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(277,971)	43,255	na
Adquisición de propiedades de inversión	291,914	(273,650)	na
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	45,485	(561,563)	na
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	5,217,516	1,173,645	>100.0%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-	-
Pagos de préstamos	(4,885,025)	(858,417)	>100.0%
Gastos financieros efectivamente pagados	(159,340)	(212,388)	(25.0%)
Recompra de CBFIs	(1,109)	(1,621)	(31.6%)
Suscripción de CBFIs	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	172,042	101,219	70.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(50,290)	(71,828)	(30.0%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	643,428	675,506	(4.7%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	593,138	603,678	(1.7%)

■ Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	516,199,000	2030-05-28	5.85%	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	178,412,000	2030-01-31	TIIE+300 pb	MXN
BANCO BANCREA SA	873,853,000	2026-12-20	TIIE+425 pb	MXN
BANCO SABADELL SA	227,670,000	2026-08-09	LIBOR+400 pb	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	94,464,000	2025-12-19	SOFR+275 pb	USD
Sindicado con BBVA	1,970,308,000	2027-11-16	TIIE+299 pb	MXN
Sindicado con BBVA	500,000,000	2027-11-16	TIIE+249 pb	MXN
Sindicado con BBVA	623,812,000	2027-11-16	SOFR+300 pb	USD
Emisión Fibra HD19U	1,086,627,000	2029-11-15	5.63%	UDIS
Derivado Financiero con BBVA	6,061,000	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.309 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.68%

ANEXOS

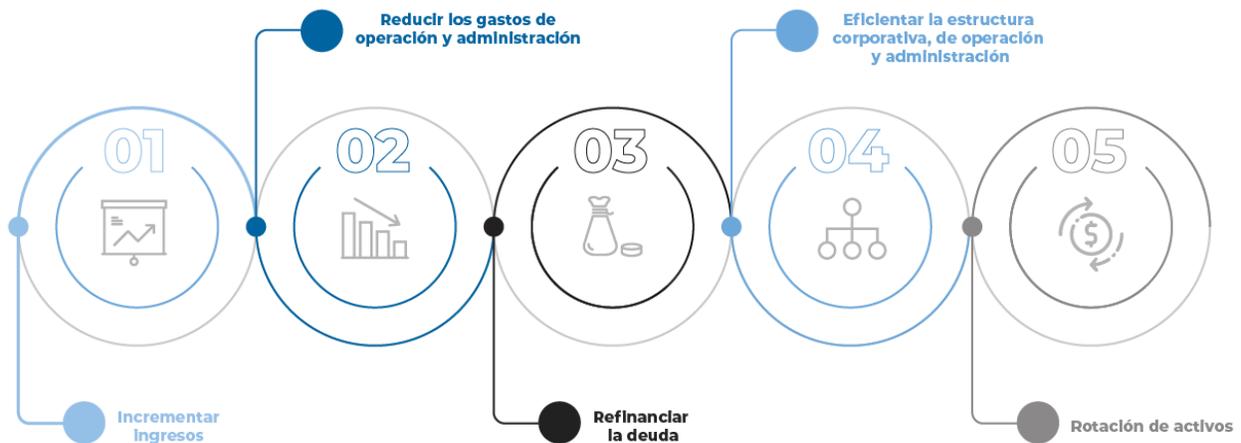
■ **MODELO DE NEGOCIO**



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 Mexico 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

