

# 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](http://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 <sup>2</sup>      | 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.) <sup>3</sup> | 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.) <sup>3</sup>              | 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 <sup>2</sup> )             | 636,901 | 645,485 | (1.3%)   | 636,901 | 0.0%    |
| ABR en operación (m <sup>2</sup> )      | 474,768 | 483,288 | (1.8%)   | 474,768 | 0.0%    |
| ABR en estabilización (m <sup>2</sup> ) | 12,700  | 12,765  | (0.5%)   | 12,700  | 0.0%    |
| ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )     | 69,951  | 69,951  | 0.0%     | 69,951  | 0.0%    |
| ABR en planeación (m <sup>2</sup> )     | 79,481  | 79,481  | 0.0%     | 79,481  | 0.0%    |
| Tasa de ocupación <sup>1</sup>          | 93.10%  | 94.21%  | (111 pb) | 93.29%  | (19 pb) |

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

<sup>2</sup>Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

<sup>3</sup>Excluye 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 CBFI 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

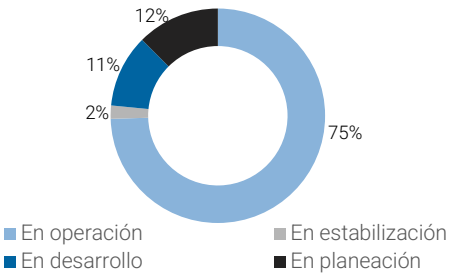
Al 30 de septiembre de 2025, el ABR sumó 636,901 m<sup>2</sup>, disminuyendo 1.3% contra los 645,485 m<sup>2</sup> registrados al cierre del 3T24, debido a la desinversión de aproximadamente 9 mil m<sup>2</sup> correspondientes a los centros comerciales Niza 66 y Plaza La Roca.

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

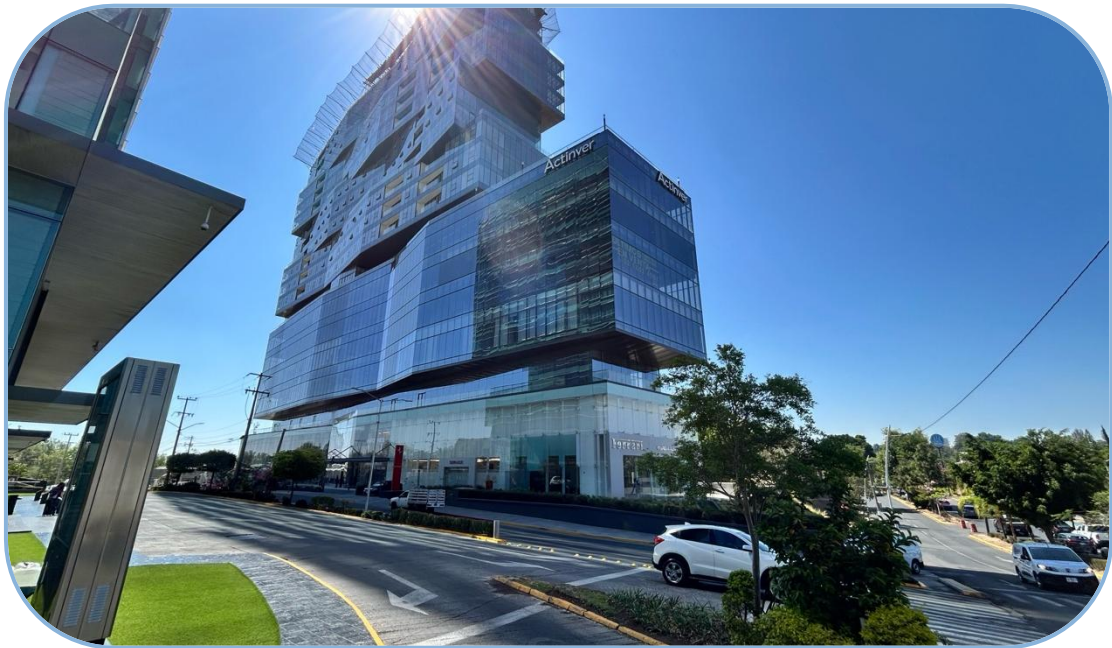
Por entidad federativa, al 30 de septiembre de 2025, el ABR del portafolio de Fibra Plus se ubicaba principalmente en la CDMX, el Estado de México y en Sonora, ya que contaban con el 18%, 15% y 13% del ABR, respectivamente. El 54% restante está distribuido en otros 17 estados de México.

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.

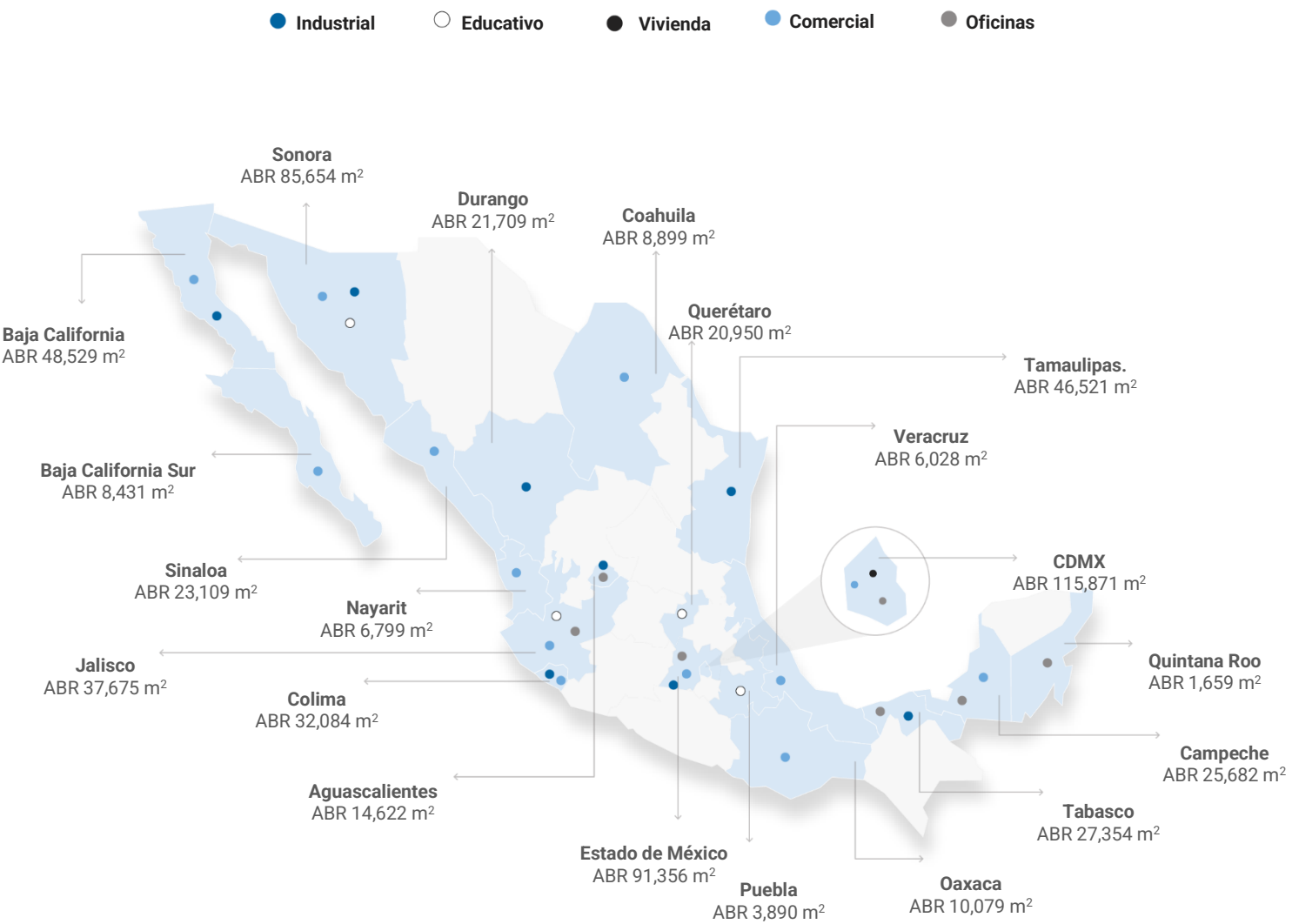
Estatus del ABR al 3T25



| 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



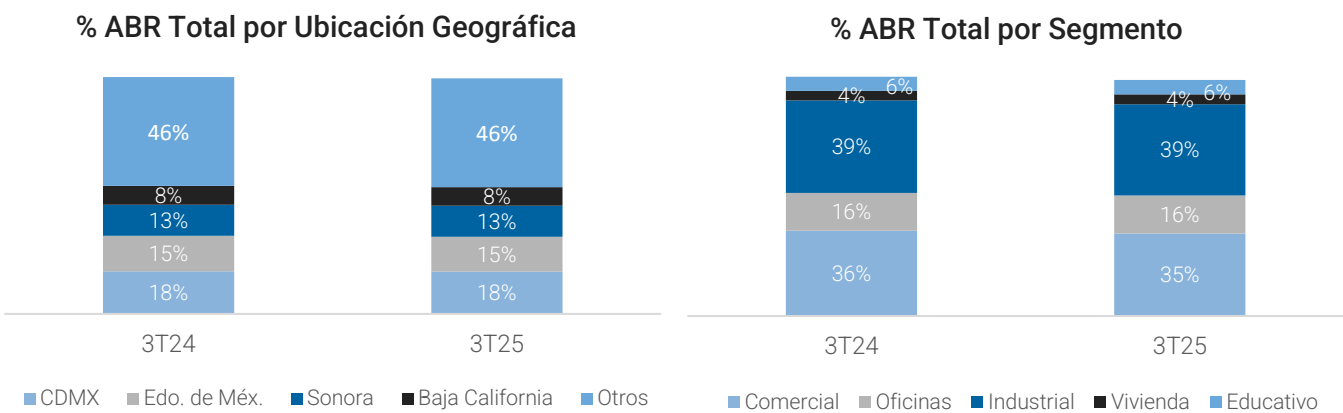
4.05 años

Vigencia restante



636,901

m² ABR total



¿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/m² |          |      | 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 <sup>1</sup> | 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 <sup>2</sup>          | 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%                    |

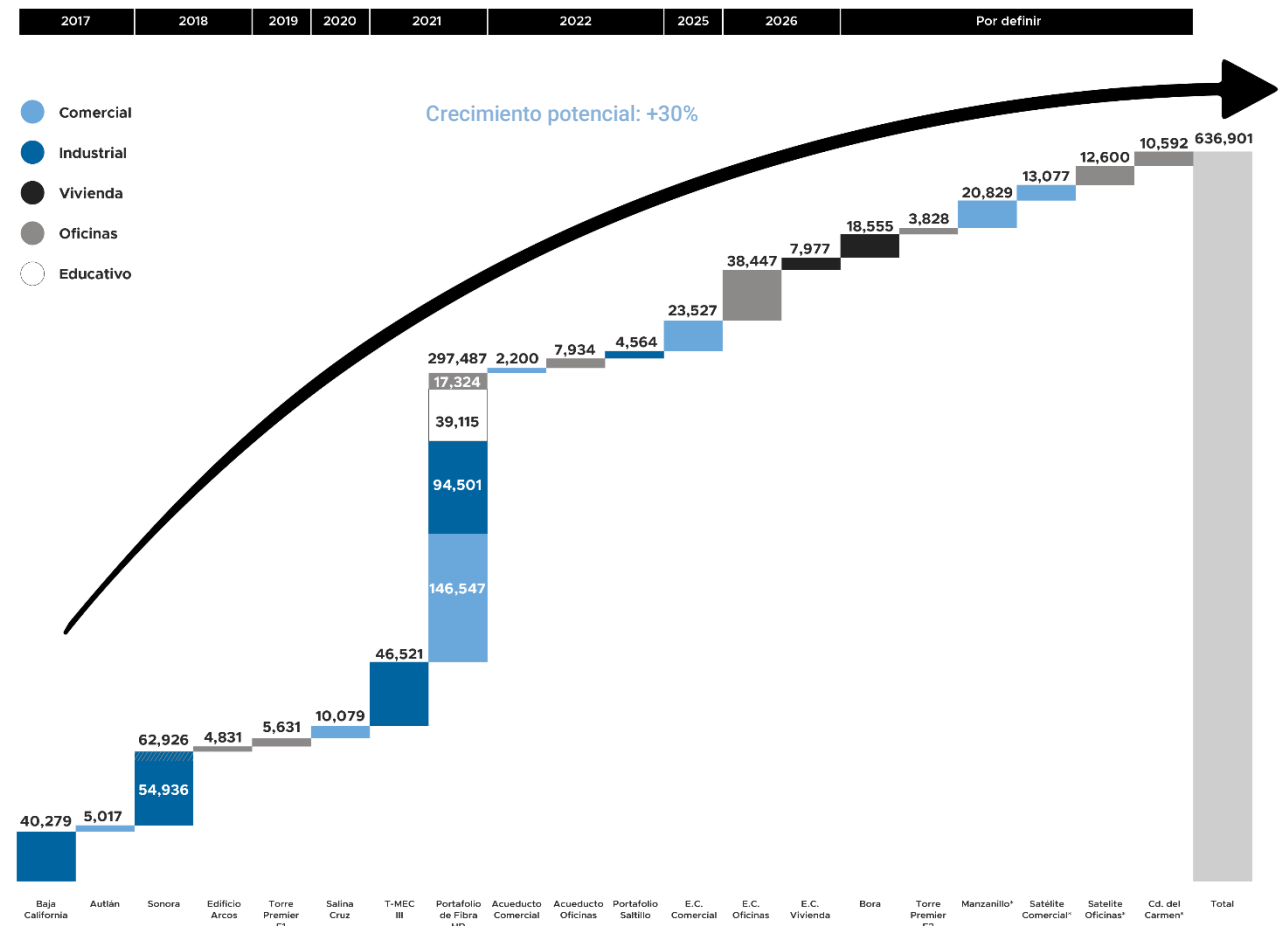
<sup>1</sup>Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.  
<sup>2</sup>Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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%                     |
| <b>Total</b>        |            |                      |                                                                                                                            | <b>461,625</b> | <b>72.48%</b>             |

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

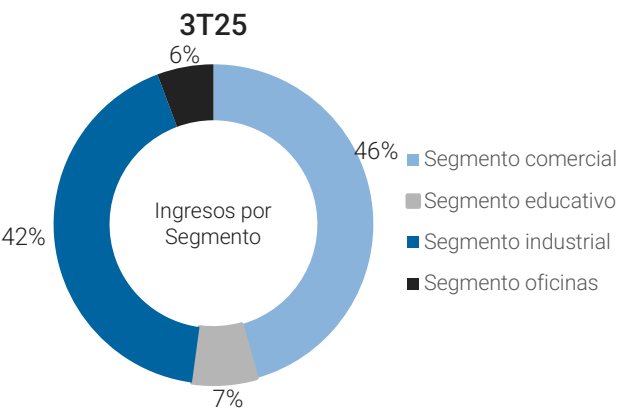
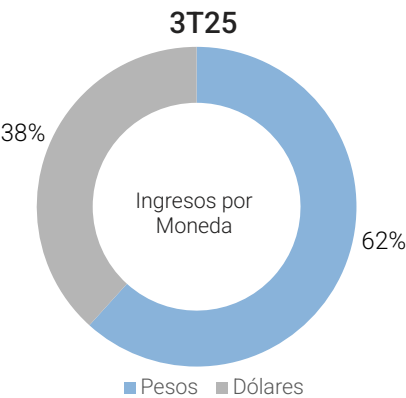
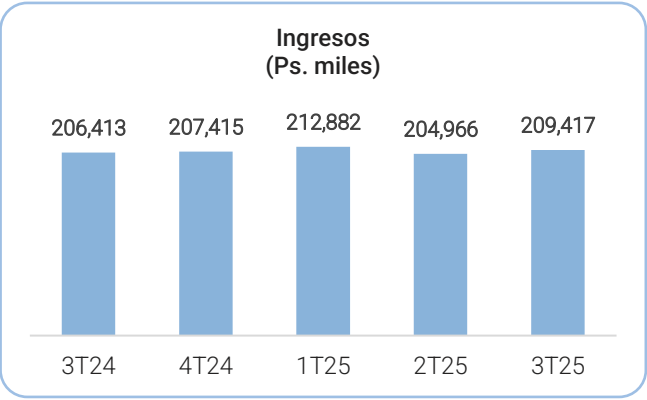
### ■ Resumen del estado de resultados

| 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%        |
| <b>ION</b>                                         | <b>180,560</b> | <b>188,449</b>  | <b>(4.2%)</b> | <b>545,009</b> | <b>537,516</b> | <b>1.4%</b>  |
| 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%      |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                   | <b>57,686</b>  | <b>(45,661)</b> | <b>na</b>     | <b>381,965</b> | <b>226,330</b> | <b>68.8%</b> |
| Utilidad neta no controladora                      | 484            | (343)           | na            | 8,940          | 1,193          | >100.0%      |
| <b>Utilidad neta controladora</b>                  | <b>57,201</b>  | <b>(45,318)</b> | <b>na</b>     | <b>373,025</b> | <b>225,137</b> | <b>65.7%</b> |

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.

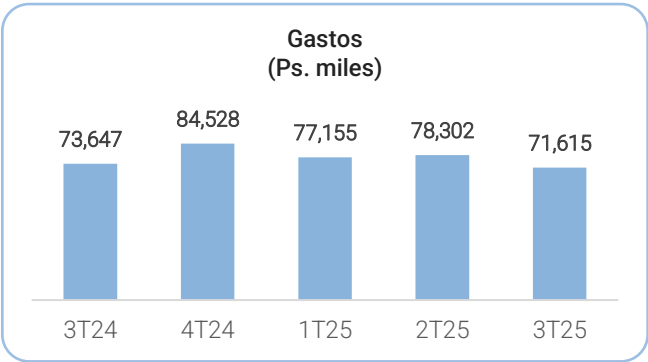
Del total de ingresos del 3T25, 45.6% provino del segmento comercial, 42.1% del industrial, 6.5% del educativo y 5.7% del de oficinas. Por moneda, los ingresos en pesos representaron el 61.7% y los ingresos en dólares el 38.3%.



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.

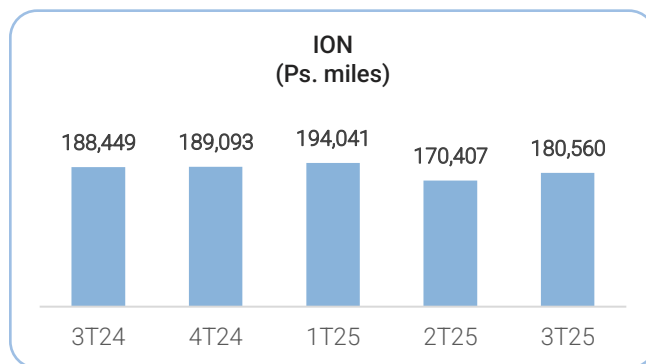


### Fortalecimiento TsT del Ingreso Operativo Neto (ION)

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.

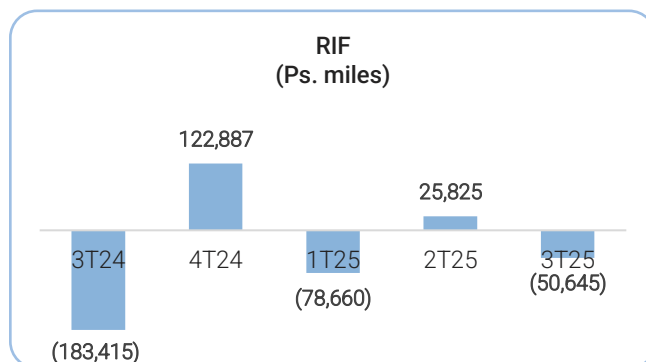
El margen NOI se ubicó en 86.22% en el 3T25 y en 86.89% en los 9M25, comparándose con el 91.30% del 3T24 y el 91.86% de los 9M24.



### 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.

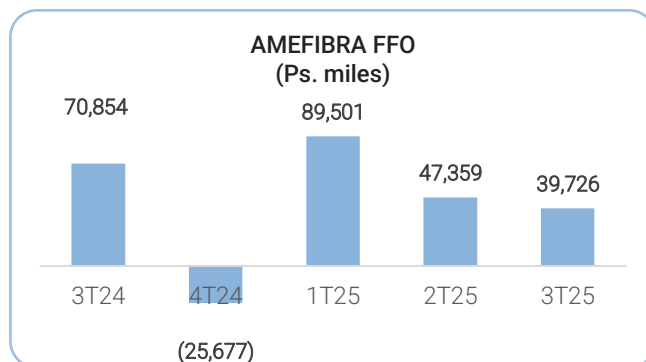
En los 9M25, el RIF registró una cifra negativa por Ps.103.5 millones, mejorando en comparación con los -Ps.453.1 millones de los 9M24.



### 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.

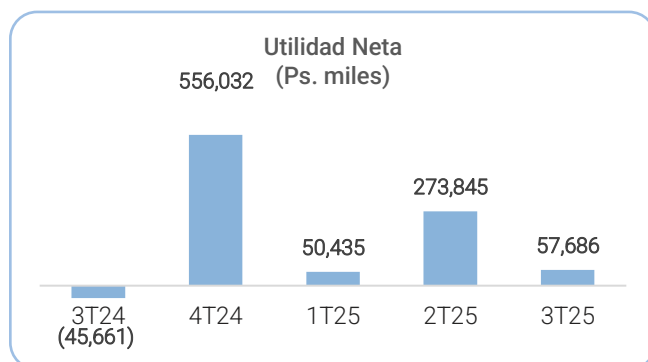


| Ps. Miles                                                                            | 3T25          | 3T24          | Δ%             | 9M25           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| -/+ 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         |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>                                                                  | <b>39,726</b> | <b>70,854</b> | <b>(43.9%)</b> | <b>176,586</b> |

| 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         |
| <b>FFO</b>                                                                       | <b>46,687</b> | <b>71,972</b> | <b>(35.1%)</b> | <b>187,222</b> |
| 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          |
| <b>AFFO</b>                                                                      | <b>46,159</b> | <b>71,768</b> | <b>(35.7%)</b> | <b>188,578</b> |

## 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.

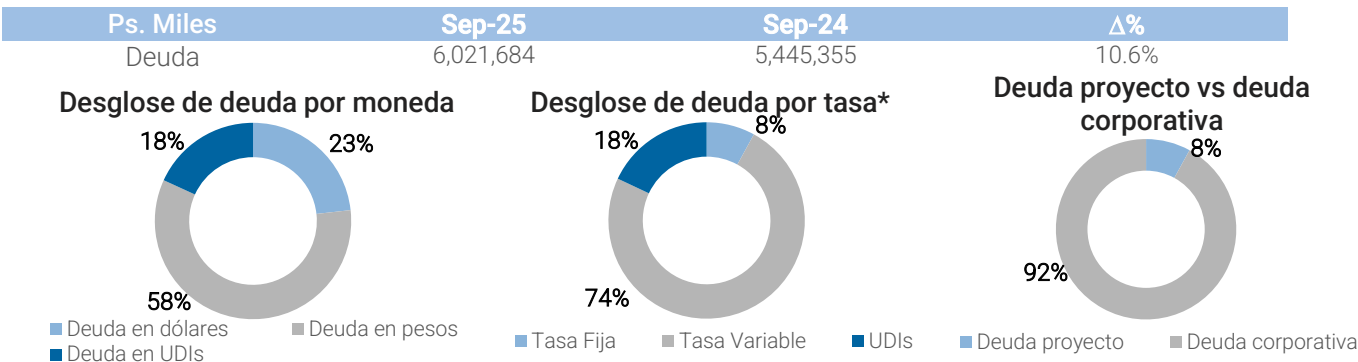
Efectivo y equivalentes de efectivo

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).

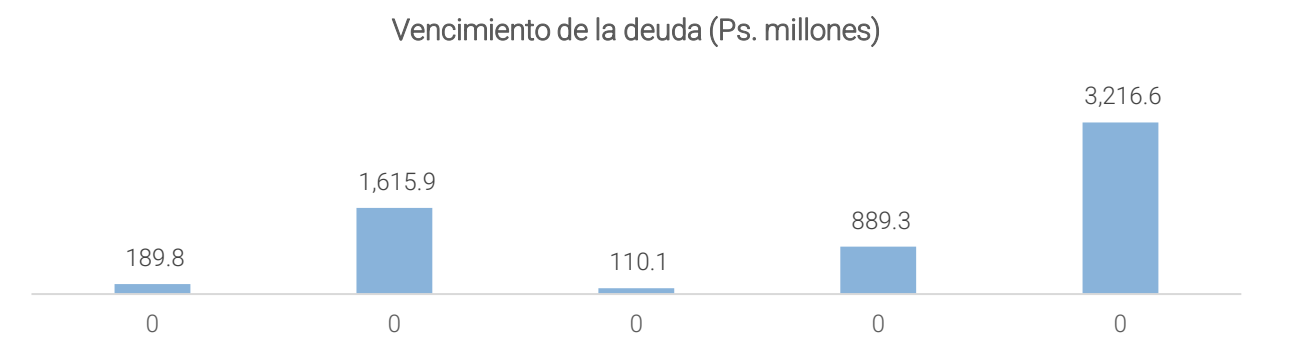
Deuda



\*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.



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 <sub>0</sub>  | Activos líquidos al cierre del 3T25                                                     | 316,734,000 |
| IVA <sub>t</sub> | Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar                                          | 115,342,000 |
| UO <sub>t</sub>  | Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas              | 814,506,137 |
| LR <sub>0</sub>  | Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 3T25 | 0           |
| I <sub>t</sub>   | Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos                      | 554,516,000 |
| P <sub>t</sub>   | Amortizaciones programadas de principal de financiamientos                              | 284,948,419 |
| K <sub>t</sub>   | Gastos de capital recurrentes estimados                                                 | 0           |
| D <sub>t</sub>   | Gastos de desarrollo no discrecionales estimados                                        | 200,000,000 |
| ICD <sub>t</sub> | 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](http://www.fibraplus.mx)

CONTACTO: Armelia Reyes  
Relación con  
Inversionistas

+52 (55) 7588 0250  
[investor@fibraplus.mx](mailto: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%             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |                   |                   |                |
| <b>Activo Circulante</b>              |                   |                   |                |
| 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%        |
| <b>Total del Activo Circulante</b>    | <b>691,248</b>    | <b>852,420</b>    | <b>(18.9%)</b> |
| <b>Activo No Circulante</b>           |                   |                   |                |
| 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%)       |
| <b>Total del Activo No Circulante</b> | <b>18,492,282</b> | <b>16,573,493</b> | <b>11.6%</b>   |
| <b>Total Del Activo</b>               | <b>19,183,530</b> | <b>17,425,913</b> | <b>10.1%</b>   |
| <b>PASIVO</b>                         |                   |                   |                |
| <b>Pasivo Circulante</b>              |                   |                   |                |
| 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%          |
| <b>Total del Pasivo Circulante</b>    | <b>2,090,419</b>  | <b>1,189,673</b>  | <b>75.7%</b>   |
| <b>Pasivo No Circulante</b>           |                   |                   |                |
| Préstamos Bancarios a largo plazo     | 4,215,970         | 4,462,825         | (5.5%)         |
| Otros Pasivos no Circulantes          | 508,502           | 424,962           | 19.7%          |
| <b>Total del Pasivo No Circulante</b> | <b>4,724,472</b>  | <b>4,887,787</b>  | <b>(3.3%)</b>  |
| <b>Total del Pasivo</b>               | <b>6,814,891</b>  | <b>6,077,460</b>  | <b>12.1%</b>   |
| <b>CAPITAL</b>                        |                   |                   |                |
| 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%)        |
| <b>Total del Capital</b>              | <b>12,368,639</b> | <b>11,348,452</b> | <b>9.0%</b>    |
| <b>Total del Pasivo y Capital</b>     | <b>19,183,530</b> | <b>17,425,913</b> | <b>10.1%</b>   |

## ■ 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%             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Total de ingresos</b>                                                 | <b>209,417</b>  | <b>206,413</b>   | <b>1.5%</b>    | <b>627,265</b>   | <b>585,144</b>   | <b>7.2%</b>    |
| Gastos operativos                                                        | 28,857          | 17,964           | 60.6%          | 82,256           | 47,628           | 72.7%          |
| <b>ION</b>                                                               | <b>180,560</b>  | <b>188,449</b>   | <b>(4.2%)</b>  | <b>545,009</b>   | <b>537,516</b>   | <b>1.4%</b>    |
| 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%)        |
| <b>Total de gastos de administración</b>                                 | <b>42,758</b>   | <b>55,683</b>    | <b>(23.2%)</b> | <b>144,816</b>   | <b>158,879</b>   | <b>(8.9%)</b>  |
| 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%)       |
| <b>Total del Resultado Integral de Financiamiento</b>                    | <b>(50,645)</b> | <b>(183,415)</b> | <b>(72.4%)</b> | <b>(103,480)</b> | <b>(453,126)</b> | <b>(77.2%)</b> |
| 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%        |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>                                         | <b>57,686</b>   | <b>(45,661)</b>  | <b>na</b>      | <b>381,965</b>   | <b>226,330</b>   | <b>68.8%</b>   |
| 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 |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>SalDOS al 31 de diciembre de 2024</b>          | <b>9,049,072</b> | <b>(53,820)</b>   | <b>86,702</b>               | <b>2,724,857</b>      | <b>186,288</b>                | <b>11,993,099</b>                       |
| 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                                 |
| <b>SalDOS al 30 de septiembre de 2025</b>         | <b>8,605,707</b> | <b>(60,245)</b>   | <b>86,702</b>               | <b>3,097,882</b>      | <b>638,593</b>                | <b>12,368,639</b>                       |

## ■ 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%             |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Actividades de operación:</b>                                    |                  |                  |                |
| 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%)        |
| <b>Total</b>                                                        | <b>(107,749)</b> | <b>456,044</b>   | <b>na</b>      |
| <b>(Aumento) disminución en:</b>                                    |                  |                  |                |
| 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             |
| <b>Aumento (disminución) en:</b>                                    |                  |                  |                |
| 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%)         |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>         | <b>(59,216)</b>  | <b>472,256</b>   | <b>na</b>      |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>               |                  |                  |                |
| 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%)        |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b> | <b>(281,174)</b> | <b>(793,205)</b> | <b>(64.6%)</b> |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>          |                  |                  |                |
| 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                                                | -                | -                | -              |
| <b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>      | <b>13,696</b>    | <b>187,124</b>   | <b>(92.7%)</b> |
| <b>Efectivo y efectivo restringido:</b>                             |                  |                  |                |
| (Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido    | (326,694)        | (133,824)        | >100.0%        |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo</b>        | <b>643,428</b>   | <b>675,506</b>   | <b>(4.7%)</b>  |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del periodo</b>         | <b>316,734</b>   | <b>541,682</b>   | <b>(41.5%)</b> |

## ■ Desglose de créditos

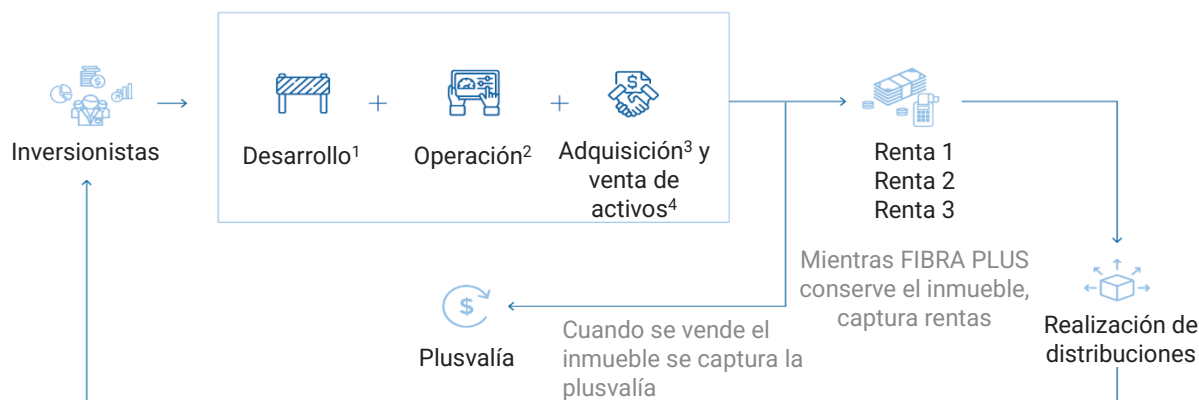
| Banco                                   | Saldo Insoluto (MXN) | Vencimiento | Tasa de interés | Moneda |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------|-----------------|--------|
| BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC | 495,058,813          | 2030-05-28  | 5.85%           | 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**

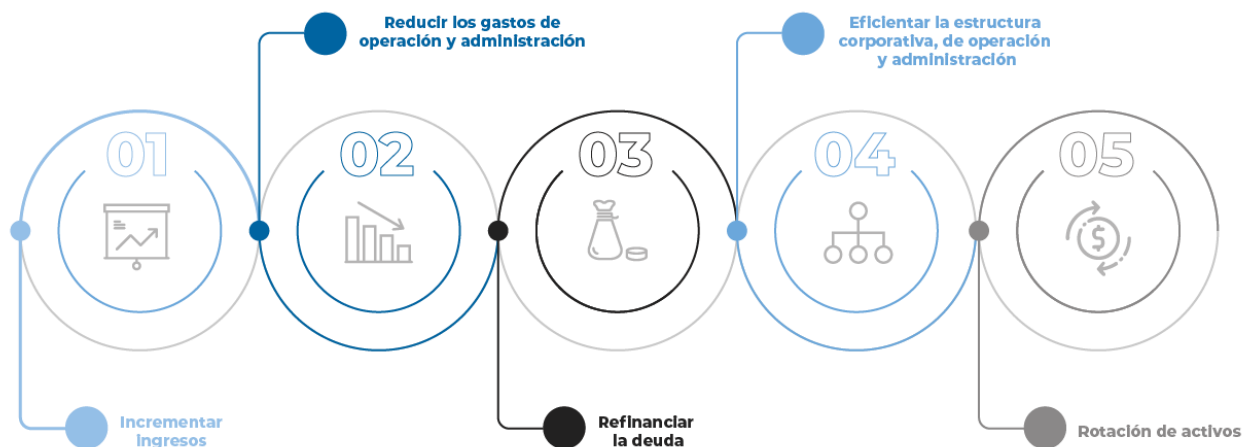
<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

<sup>2</sup>Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

<sup>3</sup>Compras de inmuebles generadores de flujos.

<sup>4</sup>Realización 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**

