

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

Traduciendo el ciclo
inmobiliario en alta
creación de valor

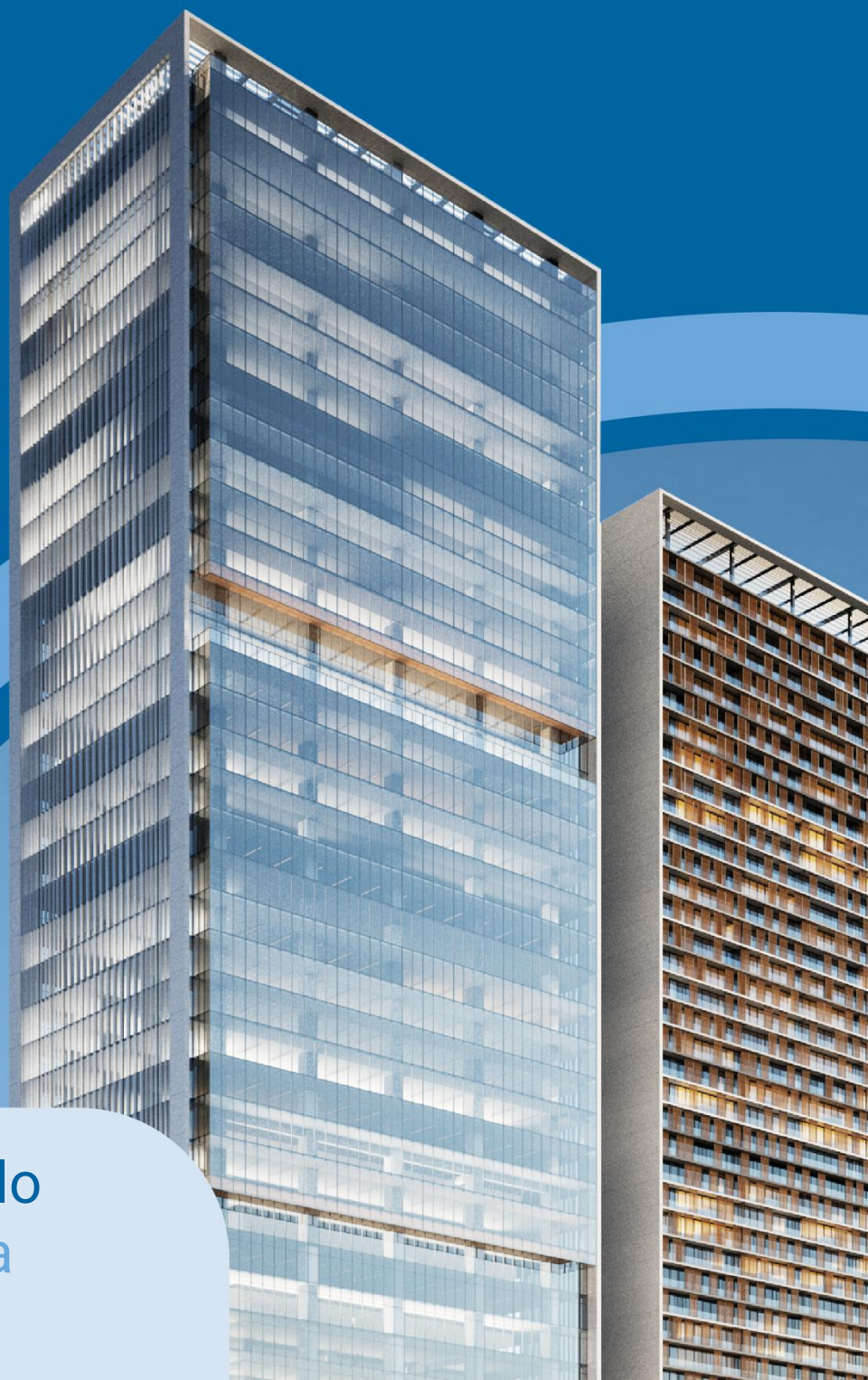




TABLA DE CONTENIDO

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.....	18
CONFERENCIA DE RESULTADOS	18
ESTADOS FINANCIEROS.....	19
ANEXOS.....	23

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 AVANZA EN LA RECONFIGURACIÓN ESTRATÉGICA Y OPTIMIZACIÓN DE SU PORTAFOLIO

Ciudad de México, México a 25 de febrero de 2026. — 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 cuarto trimestre y ejercicio completo no dictaminado 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)	4T25	4T24	Δ%	12M25	12M24	Δ%
Ingresos	203,485	207,415	-1.90%	830,750	792,559	4.80%
ION	142,730	189,092	-24.50%	687,739	723,728	-5.00%
EBITDA	116,265	122,885	-5.40%	516,459	501,521	3.00%
Utilidad neta consolidada	-5,943	556,033	na	376,022	782,362	-51.90%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25D	4T24D	Δ%	3T25	Δ%
Activos Totales	19,493,011	18,445,508	5.7%	19,183,530	1.6%
Propiedades de Inversión ²	18,332,062	17,334,243	5.8%	18,109,970	1.2%
Deuda	6,161,656	5,744,915	7.3%	6,021,684	2.3%
Patrimonio Total	12,409,242	11,993,099	3.5%	12,368,639	0.3%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) ³	19.13	18.61	2.8%	18.38	4.1%
NAV (Net Asset Value)	12,691,978	12,300,689	3.2%	12,502,185	1.5%
NAV / CBFi (Ps.) ³	18.88	18.39	2.6%	18.59	1.6%
Endeudamiento (LTV)	31.61%	31.15%	46 pb	31.39%	(22 pb)
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.57x	1.54x	0.03x	1.55x	0.02x
CBFIs en circulación	638,176,752	634,576,114	0.6%	638,176,752	0.0%

OPERATIVOS	4T25D	4T24D	Δ%	3T25	Δ%
Número de proyectos	56	59	(5.1%)	58	(3.4%)
ABR total (m ²)	634,665	645,485	(1.7%)	636,901	(0.4%)
ABR en operación (m ²)	472,532	483,288	(2.2%)	474,768	(0.5%)
ABR en estabilización (m ²)	12,700	12,765	(0.5%)	12,700	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	93.06%	94.70%	(164 pb)	93.10%	(4 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,

Al cierre de 2025, Fibra Plus registró avances relevantes en la ejecución de su estrategia y **reafirmó su capacidad para transformar planes en resultados**. A lo largo del ejercicio, **dimos pasos firmes hacia la construcción de un portafolio de mayor calidad**, con activos que fortalecen la generación de valor en el presente y sientan bases sólidas para el crecimiento futuro.

En este contexto, durante el 4T25 avanzamos con determinación en la **fase de finalización y comercialización de Espacio Condesa, principalmente en el segmento Comercial**, perfilándose a iniciar operaciones durante el 1S26, lo que representará un hito relevante dentro de la ejecución de nuestra estrategia, toda vez que se trata de un desarrollo con una ubicación privilegiada (a corta distancia de algunos de los principales corredores corporativos de la Ciudad de México) y concebido bajo un diseño innovador que fortalece su atractivo comercial.

De forma complementaria, el componente de oficinas de Espacio Condesa continúa registrando un **sólido progreso, destacando que, al cierre de 2025, contábamos con prospectos en negociación por prácticamente el 100% del ABR**. Paralelamente, mantuvimos una gestión activa enfocada en la desinversión de activos no estratégicos, concluyendo la venta de 2 activos comerciales (Plaza San Antonio y el remanente de Barrio Reforma), por Ps.95 millones, y finalizando el año con varios inmuebles en fases avanzadas de negociación y en proceso de cierre; además continuamos avanzando en la especialización de los portafolios de Fibra Plus y Fibra HD, concretando, a la fecha de este reporte, la transición de 22 activos de Fibra HD a Fibra Plus.

Estas **acciones mejorarán la calidad, estabilidad y resiliencia de nuestra cartera de inmuebles**.

En términos operativos, al cierre del 4T25, la tasa de ocupación de las propiedades en operación se mantuvo en un nivel robusto de 93.06%. Asimismo, en el 4T25 las rentas promedio de nuestros activos se incrementaron en casi todos los segmentos en comparación con el mismo periodo del año anterior, con un *lease spread* de 10.2% AsA. Por su parte, el plazo promedio de vencimiento de los contratos se extendió a 4.04 años al cierre de 2025, desde 3.5 años al finalizar el 2024, **reflejando la solidez de nuestra estrategia comercial y la capacidad del Fideicomiso para construir relaciones de largo plazo con sus inquilinos**.

En lo que respecta a los resultados financieros, **los ingresos totales alcanzaron los Ps.203.5 millones en el 4T25, lo que representa una variación de -1.9%** en comparación con el mismo trimestre del año anterior, debido a la venta de 3 activos que se realizó durante el año y al menor tipo de cambio que se presentó en este periodo. Por el ejercicio 2025, **los ingresos totales ascendieron a Ps.830.8 millones, creciendo 4.8% contra lo registrado en el 2024, gracias a una renta promedio más alta y a un mayor tipo de cambio promedio anual**.

En línea con lo anterior, el ION pasó de Ps.189.1 millones en el 4T24 a Ps.142.7 millones en este trimestre. De igual forma, **la pérdida neta ascendió a Ps. 5.9 millones** en este trimestre vs. una ganancia neta de Ps.556.0 millones en el 4T24, debido a la alta base de comparación generada por el reconocimiento de Ps.660.0 millones por la revaluación de las propiedades de inversión. En el año completo, el ION totalizó Ps.687.7 millones y la utilidad neta Ps.376.0 millones, comparándose con los Ps.723.7 millones y Ps.782.4 millones de 2024, respectivamente.

Con relación al balance, **las propiedades de inversión finalizaron 2025 con una mayor valuación**, la cual aumentó 5.8%, de Ps.17,334 millones en el 4T24, a Ps.18,332 millones en el 4T25. De esta manera, los activos totales alcanzaron los Ps.19,493 millones al cierre del 4T25, creciendo 5.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En lo que respecta a la deuda, al cierre del 4T25 se registró un incremento de 7.3%, al pasar de Ps.5,744 millones en el 4T24 a Ps.6,161 millones. Como resultado, el nivel de endeudamiento (LTV) se ubicó en 31.61%, **manteniéndose en rangos saludables** y reflejando una posición financiera sólida, que brinda a Fibra Plus la flexibilidad necesaria para continuar ejecutando su estrategia y evaluar nuevas oportunidades acrecientes de inversión conforme se presenten.

Como parte integral de nuestra estrategia de crecimiento, **continuamos fortaleciendo los criterios ASG en la gestión y evolución de nuestra cartera de inmuebles**. En particular, seguimos implementando nuestro **plan de certificación EDGE** y llevando a cabo diversas actividades dentro de nuestro programa de capacitación. Este enfoque **nos permite avanzar de forma consistente en nuestro compromiso con la sostenibilidad, al tiempo que se fortalece la calidad y resiliencia del portafolio**.

Con una base operativa y financiera sólida, **cerramos 2025 enfocados en la ejecución disciplinada de nuestra estrategia y en la generación de valor sostenible en el largo plazo**. De cara a 2026, continuaremos avanzando con prudencia, **priorizando la eficiencia operativa y la rentabilidad**.

Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas, así como el compromiso de nuestros colaboradores, inquilinos y socios estratégicos, **cuyo acompañamiento ha sido fundamental** para el desarrollo y la evolución de Fibra Plus dentro del sector de FIBRAS en México.

Rodrigo González Zerbi

LO MÁS RELEVANTE DEL TRIMESTRE

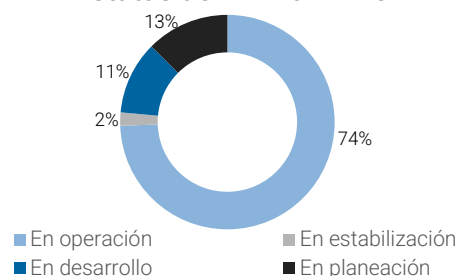
- **Venta de activos comerciales por Ps.95 millones:** En el 4T25 se concretó la venta de Plaza San Antonio y del ABR remanente de Barrio Reforma, con lo que se acumulan más de Ps.1,100 millones provenientes de la estrategia de rotación de activos no estratégicos del Fideicomiso, considerando las desinversiones concluidas y en proceso de cierre.
- **Espacio Condesa Comercial avanza hacia su apertura:** Con el inicio de operaciones previsto para el 1S26, el proyecto continúa mostrando un sólido dinamismo comercial, toda vez que, durante el 4T25, se firmó un contrato, otros cinco se encontraban en proceso de firma y diez más en negociación, reflejando el interés sostenido de potenciales inquilinos. De manera paralela, diversos locatarios avanzan en sus adecuaciones, mientras progresa el desarrollo del componente de oficinas, el cual registró, al cierre de 2025, prospectos en negociación por prácticamente el 100% del ABR.
- **Continúa la transición estratégica de portafolios:** A la fecha de este reporte, se han transferido 22 activos de Fibra HD a Fibra Plus, como parte del proceso de especialización entre ambos vehículos. Se espera que el resto de los traspasos correspondientes a activos industriales de Fibra Plus a Fibra HD se ejecute durante el 1S26.
- **Indicadores clave de desempeño:**
 - **Estabilidad en los ingresos:** Durante el 4T25 los ingresos sumaron Ps.203.5 millones (-1.9% vs. 4T24), reflejando el efecto de un menor tipo de cambio y número de propiedades en operación, dada la venta de 3 activos durante el año, como parte de la estrategia de rotación de activos del Fideicomiso. En el 2025, los ingresos crecieron 4.8% AsA, alcanzando los Ps.830.8 millones, en seguimiento a una renta promedio más alta y a un mayor tipo de cambio promedio.
 - **Desempeño mixto en el EBITDA:** El EBITDA pasó de Ps.122.9 millones en el 4T24 a Ps.116.3 millones en el 4T25, representando una disminución de -5.4%. No obstante, durante el 2025 el EBITDA ascendió a Ps.516.5 millones, incrementando 3.0% frente al 2024, debido a menores gastos.
 - **Alta base de comparación en la utilidad neta:** En el 4T25, se registró una pérdida neta de Ps.5.9 millones, por debajo de la utilidad neta de Ps.556.0 millones conseguida en el 4T24, debido principalmente a la elevada base de comparación derivada de la revaluación de las propiedades de inversión reconocida el año previo. En el ejercicio 2025, la utilidad neta totalizó Ps.376.0 millones, comparándose con los Ps.782.4 millones de 2024, reflejando este mismo efecto, así como la ausencia de otros ingresos extraordinarios observados el año anterior.
 - **El portafolio inmobiliario mantiene una tendencia de crecimiento:** Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión alcanzaron los Ps.18,332 millones, lo que representa un incremento de 5.8% frente a los Ps.17,334 millones registrados al cierre de 2024, impulsado principalmente por el avance de los inmuebles en desarrollo y la plusvalía generada durante los últimos doce meses. Este desempeño resulta relevante considerando la reducción en el ABR derivada de la desinversión de activos comerciales durante el año.
 - **Posición financiera sólida:** Al cierre de 2025, la deuda total se ubicó en Ps.6,161 millones, frente a Ps.5,744 millones en el mismo periodo de 2024 (+7.3%), manteniéndose en niveles saludables y acordes con la estrategia financiera del Fideicomiso. En este contexto, el nivel de endeudamiento (LTV) se situó en 31.61% en el 4T25, comparado con 31.15% en el 4T24; mientras que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.21x en el 4T25 vs. 1.42x en el 4T24. La variación en este último indicador responde principalmente a efectos asociados a vencimientos de deuda dentro de los próximos doce meses, situación para la cual la administración se encuentra gestionando alternativas de refinanciamiento.
 - **Crecimiento del patrimonio:** Al cierre de 2025, el patrimonio total se situó en Ps.12,409 millones, lo que representa un incremento de 3.5% contra los Ps.11,993 millones registrados al finalizar el 2024. Por su parte, el valor en libros por CBFI, excluyendo la participación no controladora, se situó en Ps.19.31 al cierre de 2025, comparado con Ps.18.61 al finalizar el año pasado.

NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES

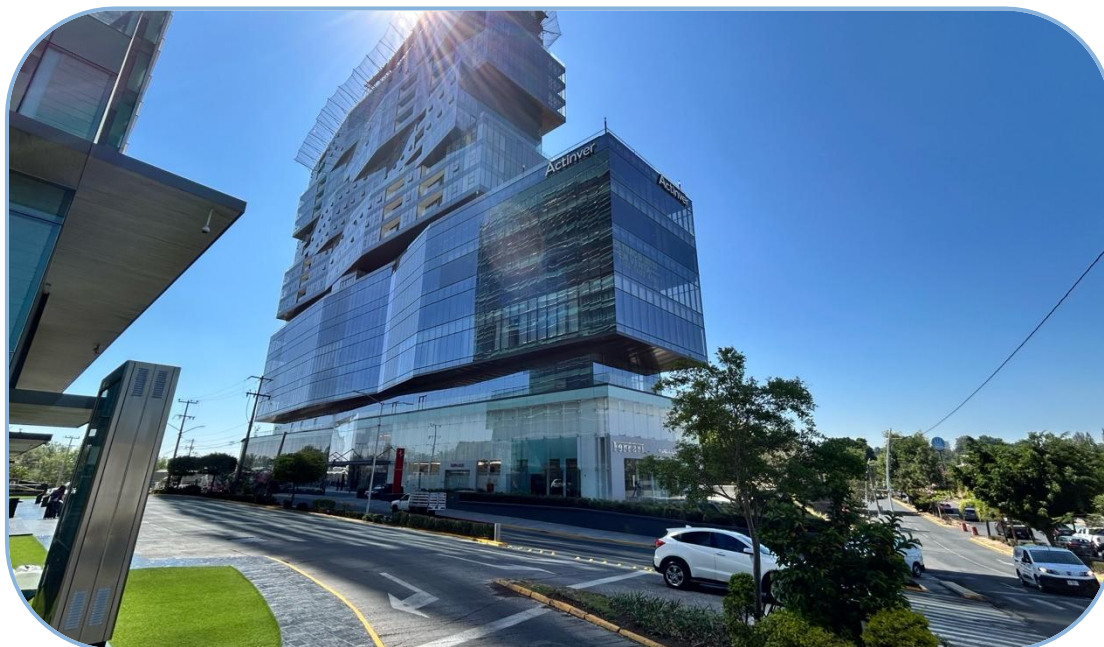
■ Cartera actual

- El ABR del Fideicomiso pasó de 645,485 m² al cierre del 4T24 a 634,665 m² al finalizar el 4T25, representando una disminución de 1.7%, como resultado de la desinversión de alrededor de 11 mil m² que pertenecían a los activos comerciales Plaza La Roca, Barrio Reforma (Niza y Sevilla) y Plaza San Antonio.
- Al 31 de diciembre de 2025, el 74% del ABR total (472,532 m²), correspondía a 46 inmuebles en operación; 2% (12,700 m²), a 2 propiedades en proceso de estabilización; 11% (69,951 m²), a 3 inmuebles en desarrollo; y 13% (79,481 m²), a 5 activos en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento.
- En términos de distribución geográfica, al cierre de 2025, el ABR del portafolio del Fideicomiso se encontraba distribuido en 20 entidades federativas de México, principalmente en la CDMX, el Estado de México y Sonora, donde se concentra el 18%, 14% y 13% del ABR total, respectivamente.
- En cuanto a la distribución por segmento, al 31 de diciembre de 2025, el sector industrial representaba el 39% del ABR total; el comercial, 35%; oficinas, 16%; el educativo, 6%; y vivienda, 4%.

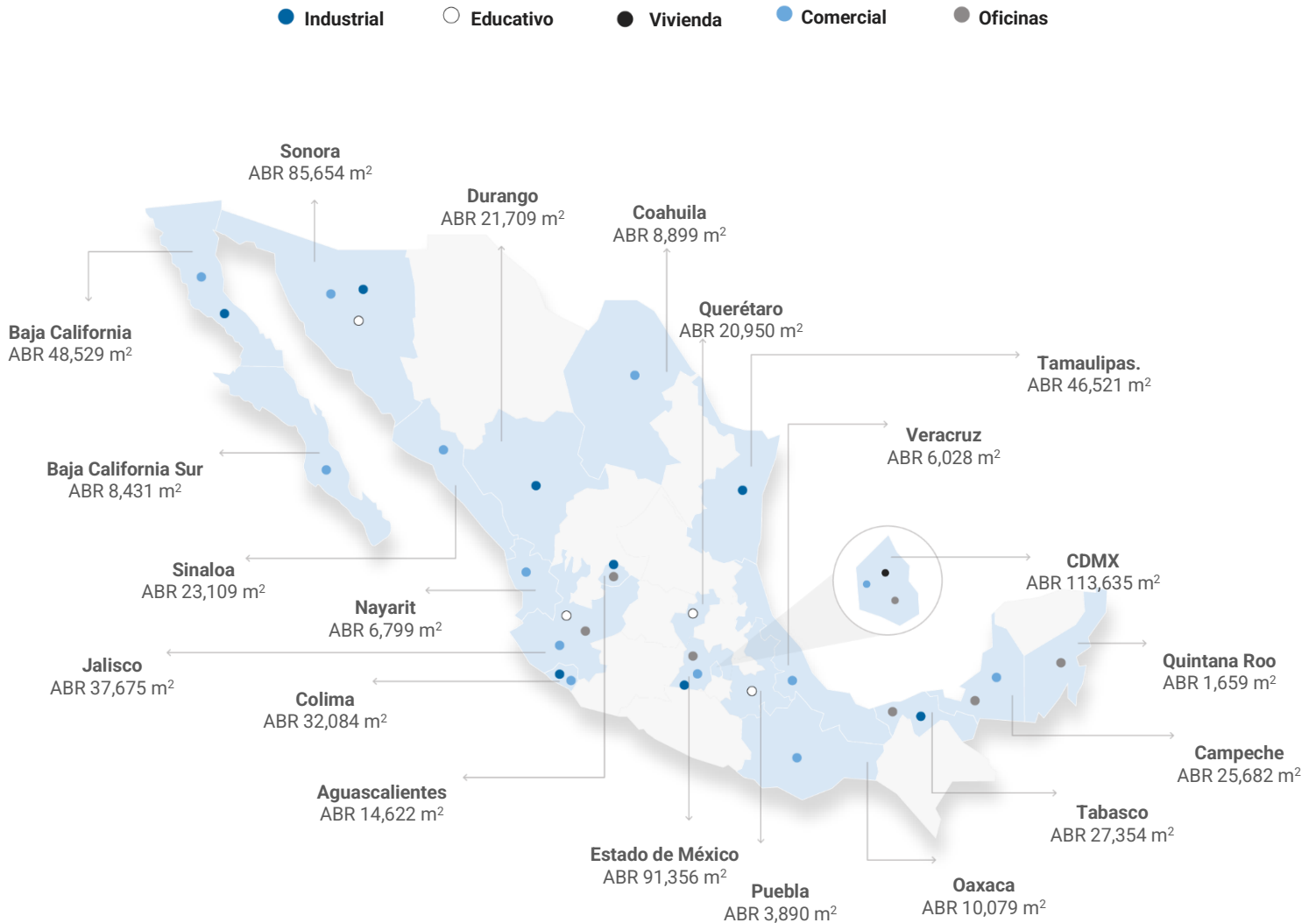
Estatus del ABR al 4T25



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	22	13	6	2
ABR total (m ²)	248,791	219,105	101,122	39,115	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,791	161,672	22,955	39,115	-
Tasa de ocupación	95.5%	93.4%	51.9%	100.0%	-
Número de arrendatarios	44	466	52	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 6.0	\$207.2	\$317.8	\$204.0	-
Vencimiento promedio (años)	4.23	3.52	2.07	3.53	-
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



56

Propiedades



568

Inquilinos



93.1%

Ocupación



4.04 años

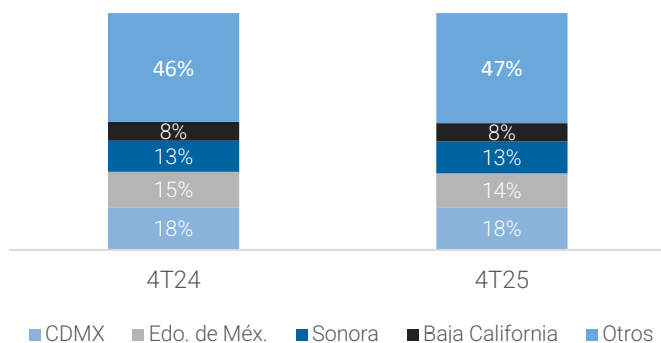
Vigencia restante



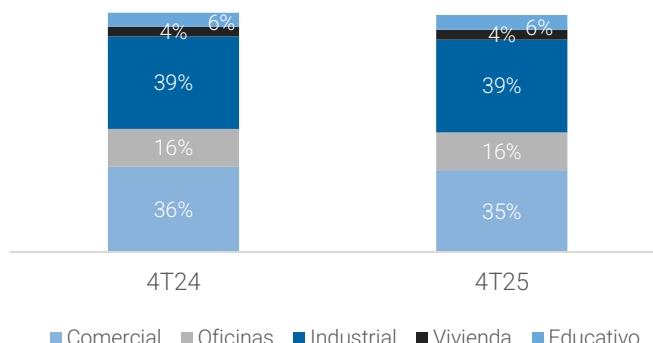
634,665

m² ABR total

% ABR Total por Ubicación Geográfica



% ABR Total por Segmento



¿CÓMO ESTAMOS OPERANDO?

■ Portafolios en operación y estabilización

El ABR del portafolio en operación y estabilización pasó de 496,053 m² en el 4T24 a 485,232 m² en el 4T25, disminuyendo 2.2%, dada la venta de 3 inmuebles comerciales durante el 2025. Este resultado se alinea con el plan de desinversión de activos no estratégicos.

Principales indicadores por segmento de negocio

En el 4T25, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 93.06%, 164 pbs. menos que lo registrado en el 4T24, derivado de la desocupación temporal de algunas naves industriales que se encuentran en proceso de negociación para su arrendamiento. Esto fue parcialmente compensado por una mayor ocupación en los segmentos comercial y de oficinas. Al finalizar el 2025, el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento fue de 4.04 años.

Al 31 de diciembre de 2025, el segmento industrial registró una tasa de ocupación de 95.5%, el sector comercial una de 93.4%, el de oficinas una de 51.9% y el educativo una de 100.0%.

Respecto a la renta por m² del 4T25, esta aumentó en casi todos los segmentos, destacando el industrial con un alza de 11.8% AsA, situándose en USD\$6.0. Asimismo, la renta promedio de los segmentos comercial y educativo creció 6.0% AsA y 3.8% AsA, ubicándose en Ps.207.2 y Ps.204.0, respectivamente. Por su parte, la renta por m² del sector de oficinas disminuyó 2.2% AsA, a Ps.317.8.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	4T25	4T24	Δ%	4T25	4T24	Δ pb
Industrial	USD\$6.0	USD\$5.3	11.8%	95.5%	99.9%	(440)
Comercial	Ps.207.2	Ps.195.5	6.0%	93.4%	91.9%	150
Oficinas	Ps.317.8	Ps.325.1	(2.2%)	51.9%	48.8%	310
Educativo	Ps.204.0	Ps.195.5	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	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.71%
Espacio Condesa	Oficinas	2S26	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.06%
Espacio Condesa	Vivienda	Por definir	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.26%
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	2.92%
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.28%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.60%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	2.06%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	1.99%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	1.67%
Total de portafolio en desarrollo y planeación				149,432	23.46%

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

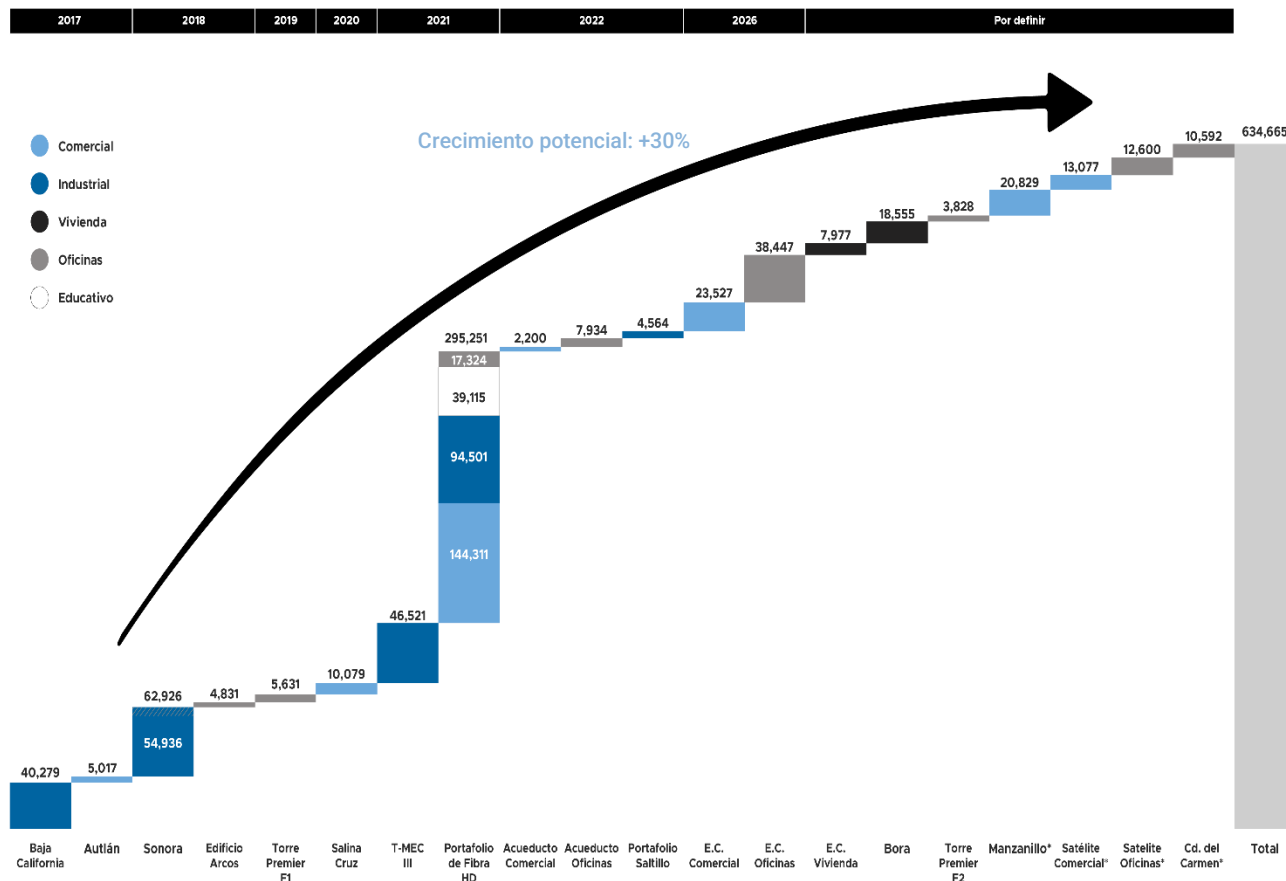
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

Como resultado de la venta de tres activos comerciales en operación a lo largo del año, el portafolio de propiedades en desarrollo y planeación representó el 23.55% del ABR total al cierre de 2025, lo cual se compara con el 23.15% registrado en el mismo periodo de 2024. De esta manera, el ABR de este portafolio se mantuvo sin cambios respecto al cierre de 2024, al sumar 149,432 m² al finalizar el 2025.



■ Incorporación de ABR

Se estima que Espacio Condesa Comercial comience operaciones en el 1S26, lo que permitirá reclasificar 23,527 m² de ABR actualmente en desarrollo hacia el portafolio en estabilización. Conforme al programa de entregas, el componente de oficinas se concluirá en el 2S26, incorporando 38,447 m² de ABR adicionales a dicha categoría.



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.

El *pipeline* de proyectos en desarrollo y planeación mantiene, al 4T25, la capacidad de incrementar el ABR del portafolio en operación y estabilización en más de 30%.

■ Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

En línea con su estrategia de rotación de activos, en 2025 Fibra Plus desinvirtió tres propiedades comerciales por cerca de Ps.278 millones. Además, al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso contaba con transacciones en proceso de cierre por Ps.483 millones y activos adicionales en negociación por más de Ps.640 millones. Por su parte, el portafolio en desinversión y en etapa de promoción del Fideicomiso sumó Ps.2,738 millones al cierre del 4T25.

Cabe destacar que, a lo largo de 2025, se recibieron 38 ofertas por 20 inmuebles del portafolio en desinversión, lo que refleja su atractivo y el claro interés que existe sobre las propiedades que lo conforman.

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	144,311	22.74%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.89%
	Educativo		Sonora, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,115	6.16%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	17,324	2.73%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.33%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,926	9.91%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	6.35%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	0.79%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831	0.76%
Portafolio Saltillo	Industrial	2022	Saltillo, Coahuila	4,564	0.72%
Total				461,625	72.48%

Desde su constitución, Fibra Plus ha reforzado sus resultados mediante compras de activos inmobiliarios, mayormente dentro del sector industrial. Bajo este contexto, el Fideicomiso continúa explorando oportunidades que contribuyan a expandir su portafolio con la incorporación de propiedades que cumplan con sus estándares de rentabilidad y potencial de crecimiento.

CIFRAS QUE RESPALDAN NUESTRA ESTRATEGIA

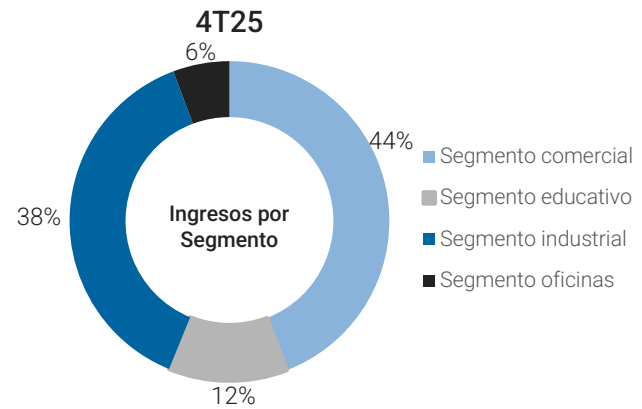
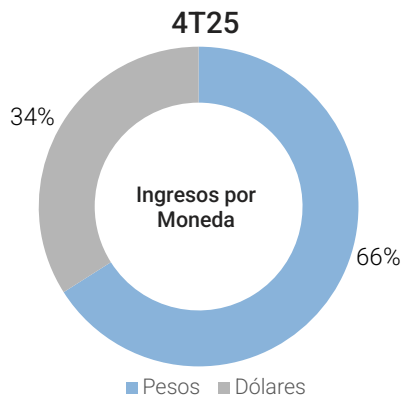
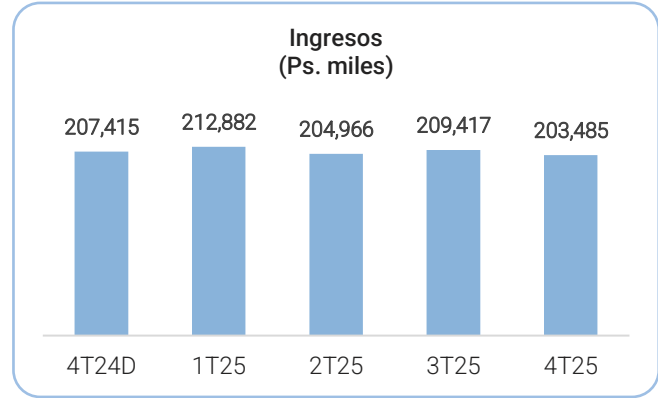
■ Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	4T25	4T24	Δ%	12M25	12M24	Δ%
Ingresos	203,485	207,415	-1.89%	830,750	792,559	4.82%
Gastos de operación	60,755	18,323	>100.0%	143,011	68,831	>100.0%
ION	142,730	189,093	-24.52%	687,739	723,728	-4.97%
Total de gastos de administración	26,465	66,207	-60.03%	171,280	222,207	-22.92%
Resultado Integral de Financiamiento	-129,678	-149,111	-13.03%	-233,157	-602,236	-61.28%
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	na
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	106,920	660,026	-83.80%	217,375	660,026	-67.07%
Otros ingresos (gastos)	-99,450	-77,767	27.88%	-124,655	-78,502	58.79%
Utilidad neta consolidada	-5,943	556,033	na	376,021	782,363	-51.94%
Utilidad neta no controladora	7,927	16,566	-52.15%	16,867	17,758	-5.02%
Utilidad neta controladora	-13,870	539,467	na	359,155	764,604	-53.03%

Evolución de los Ingresos

Durante el 4T25, los ingresos sumaron Ps.203.5 millones, disminuyendo 1.9% contra los Ps.207.4 millones del 4T24, debido principalmente por menores rentas derivadas de la venta de 3 activos durante el año, así como por un menor tipo de cambio. En el ejercicio 2025, los ingresos ascendieron a Ps.830.8 millones, creciendo 4.8% en comparación con el 2024, favorecidos por una renta promedio más alta y un mayor tipo de cambio.

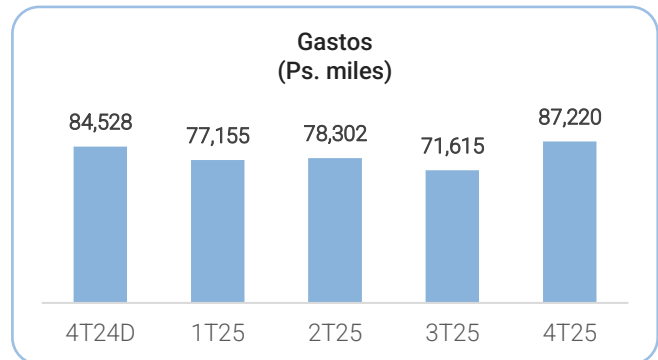
En el trimestre, el segmento comercial generó el 44.1% de los ingresos, el industrial el 38.2%, el educativo el 12.0% y el de oficinas el 5.7%. Por su parte, los ingresos en pesos representaron el 66.3% y los ingresos en dólares el 33.7%.



Gestión de Gastos

Los gastos de operación y administración totalizaron Ps.87.22 millones en el 4T25, aumentando 3.2% frente a los Ps.84.5 millones del 4T24, principalmente como resultado de un incremento en el mantenimiento de los inmuebles durante el periodo.

En línea con lo anterior, durante el 2025 los gastos de operación y administración alcanzaron los Ps.314.3 millones vs. los Ps.291.0 millones de 2024 (+8.0%), reflejando también el aumento en primas de seguros de daños y el efecto de la inflación.

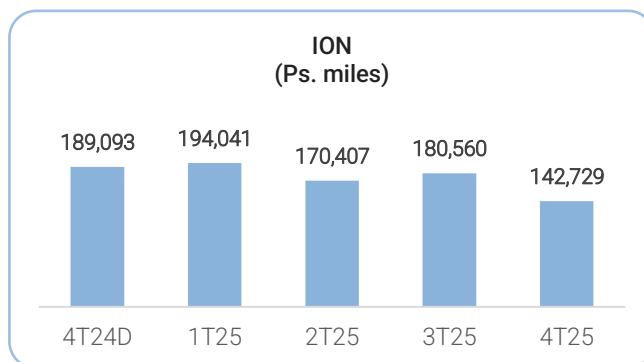


Ingreso Operativo Neto (ION)

En el 4T25, el ION sumó Ps.142.7 millones, comparándose contra los Ps.189.1 millones del 4T24 (-24.5%). Esta variación se explica, principalmente, por la reclasificación de ciertos gastos previamente reconocidos como gastos de administración a gastos de operación y el incremento en el mantenimiento de los inmuebles durante el periodo en revisión.

Durante el ejercicio 2025, el ION ascendió a Ps.687.7 millones, decreciendo -5.0% respecto a los Ps.723.7 millones registrados en el 2024, debido al mismo factor del trimestre.

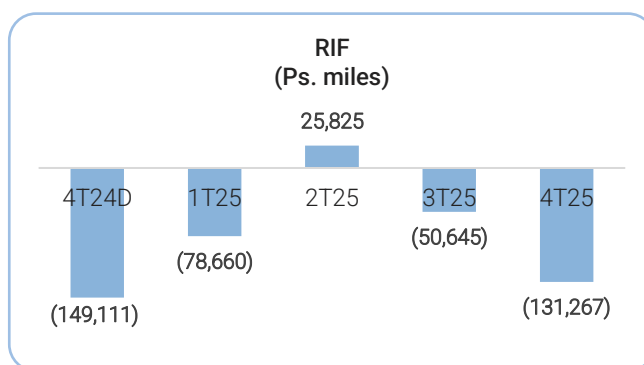
El margen NOI pasó de 91.17% en el 4T24 y 91.32% en el 2024 a 70.14% en el 4T25 y 82.79% en el 2025.



Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

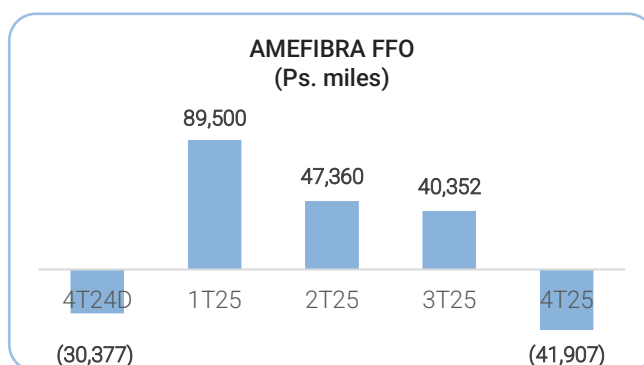
El RIF pasó de una cifra negativa de Ps.149.1 millones en el 4T24 a una de Ps.129.7 millones en el 4T25, dada la utilidad cambiaria de Ps.3.3 millones registrada en el trimestre, la cual se compara favorablemente con la pérdida cambiaria de Ps.78.3 millones del 4T24.

En el 2025, el RIF fue negativo por -Ps.233.2 millones vs. -Ps.602.2 millones en el 2024, reflejando un resultado cambiario más favorable.



AMEFIBRA FFO y AFFO

Durante el ejercicio 2025, el AMEFIBRA FFO y el AFFO sumaron Ps.108.3 millones y Ps.116.9 millones, respectivamente.



Ps. Miles	4T25	4T24D	Δ%	12M25
-/+ Utilidad integral	(5,943)	556,033	na	376,022
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(106,920)	(660,026)	(83.8%)	(217,375)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	(3,303)	78,315	Na	(121,041)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	64,778	(4,698)	Na	59,745
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	(17,553)	-	-	10,919
AMEFIBRA FFO	(68,941)	(30,376)	>100.0%	108,270

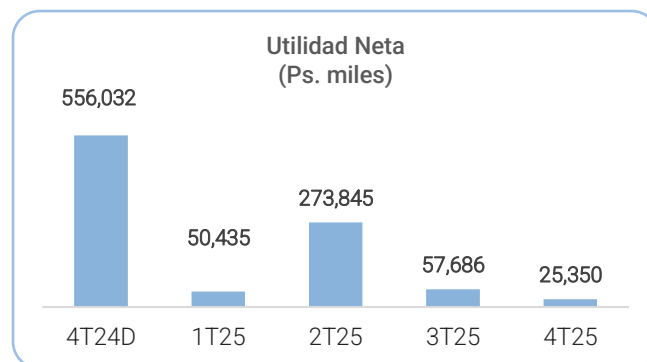
Ps. Miles	4T25	4T24D	Δ%	12M25
Utilidad integral	(5,943)	556,032	na	376,022
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(106,920)	(660,026)	16.2%	(217,375)
Fluctuación en UDIs	(3,303)	78,315	Na	(121,041)
Valuación de instrumentos financieros	64,778	(4,698)	Na	59,745
Amortización de intangibles (Activos Derecho de Uso)	5,192	-	-	11,350
(-/+ Utilidad/Pérdida en venta de inmuebles	(17,553)	-	-	10,919
FFO	(63,749)	(30,376)	(>100.0%)	119,620

Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(11,805)	(2,394)	(>100.0%)	(3,247)
Rentas anticipadas (diferencia de lo que no viene devengado en la utilidad neta)	2,205	-	-	561
AFFO	(73,348)	(32,769)	(>100.0%)	116,935

Utilidad Neta

En el 4T25, se registró una pérdida neta de Ps.5.9 millones, disminuyendo respecto a la utilidad neta de Ps.556.0 millones del 4T24, debido a la alta base de comparación generada por el reconocimiento de Ps.660.0 millones provenientes de la revaluación de las propiedades del Fideicomiso vs. Ps.106.9 millones registrados en este trimestre bajo ese mismo concepto. Destaca que, en el acumulado del año, la revaluación de los inmuebles totalizó Ps.217.4 millones.

Durante el ejercicio 2025, la utilidad neta alcanzó los Ps.376.0 millones, comparándose con los Ps.782.4 millones de 2024, reflejando el mismo factor observado en el trimestre, así como el reconocimiento en 2024 de otros ingresos extraordinarios, por Ps.301.5 millones, derivados de la recompra de CBFIs de Fibra HD.



CBFIs en Circulación

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

Al 31 de diciembre de 2025, los CBFIs en circulación de Fibra Plus sumaron 638.2 millones, 0.6% más que los 634.6 millones registrados en el mismo periodo de 2024, dada la emisión de nuevos CBFIs para la compra de un activo educativo a Fibra HD durante el 3T25.

Al finalizar el 2025, Fibra Plus continúa manteniendo alrededor de 600 millones de CBFIs en tesorería, en pro de contar con flexibilidad para el aprovechamiento de 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	Dic-25D	Dic-24D	Δ%	Sep-25	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	362,400	643,428	(43.7 %)	316,734	14.4%
Propiedades de inversión*	18,332,062	17,334,138	5.8%	18,106,380	1.2%
NAV**	12,691,978	12,300,689	3.2%	12,502,185	1.5%
Total del activo	19,493,011	18,445,507	5.7%	19,183,530	1.6%
Deuda	6,161,656	5,744,915	7.3%	6,021,684	2.3%
Total del pasivo	7,083,769	6,452,408	9.8%	6,814,891	3.9%
Patrimonio total	12,409,242	11,993,099	3.5%	12,368,639	0.3%

*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 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps.362.4 millones, disminuyendo 43.7% frente a los Ps.643.4 millones registrados en el mismo periodo de 2024, debido al uso gradual de recursos a lo largo del año para el desarrollo de Espacio Condesa. No obstante, en comparación con el trimestre anterior, este rubro creció 14.4%.

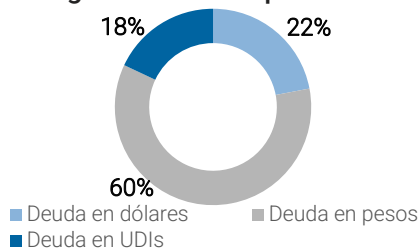
Activos

La cifra de activos totales pasó de Ps.18,446 millones al cierre de 2024 a Ps.19,493 millones al finalizar el 2025, incrementándose 5.7%, en línea con el crecimiento de 5.8% que se observó en las propiedades de inversión; incluso a pesar de que durante el año se vendieron 3 inmuebles. Por su parte, el NAV aumentó 3.2%, de Ps.12,301 millones al 4T24 a Ps.12,692 millones al 4T25.

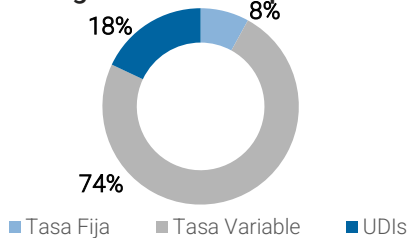
Deuda

Ps. Miles	Dic-25	Dic-24	Δ%
Deuda	6,161,656	5,755,523	7.1%

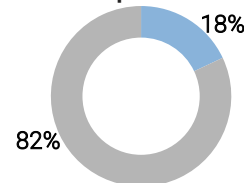
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa*



Deuda proyecto vs deuda corporativa

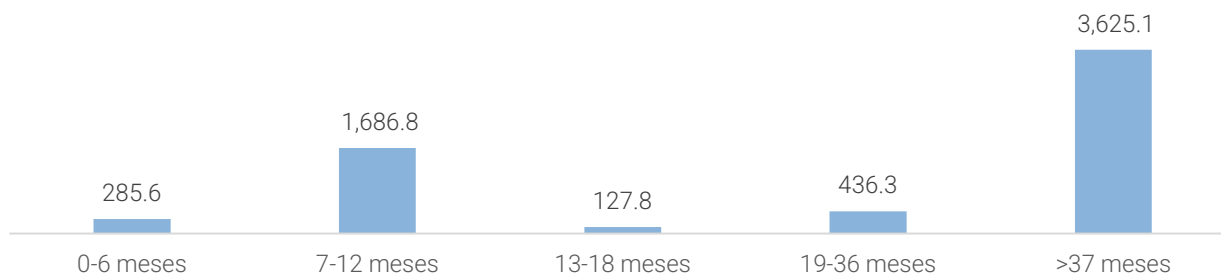


*Cabe destacar que existe deuda a tasa variable por un saldo insoluto de Ps.2,412,519,000, equivalente a casi el 40% de la deuda, que cuenta con un swap a tasa fija.

La deuda sumó Ps.6,162 millones al cierre de 2025, representando un alza de 7.3% frente a lo registrado en el mismo periodo de 2024, principalmente como resultado de las disposiciones de crédito realizadas durante el año para incentivar el desarrollo de Espacio Condesa.

Del total de la deuda registrada al finalizar el 2025, 60% estaba denominada en pesos, 22% en dólares y el 18% restante en UDIs. Por tasa, el 8% se encontraba a tasa fija, 74% a tasa variable y 18% a tasa fija sobre UDIs.

Vencimiento de la deuda (Ps. millones)



Al cierre de 2025, el 68% de la deuda presenta vencimientos superiores a 12 meses. Del 32% clasificado como deuda de corto plazo, el 86% corresponde a líneas revolventes que, si bien contablemente se registran en ese rubro, no implican vencimientos efectivos en el corto plazo.

Índices de apalancamiento

El nivel de endeudamiento (LTV) pasó de 31.20% al cierre del 4T24 a 31.62% al finalizar el 4T25 (+42 pbs.).

Al 31 de diciembre de 2025, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus fue de 1.23x vs. el 1.42x registrado al cierre de 2024. 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 4T25	329,519,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	132,273,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	757,163,137
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T25	0
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	532,395,923
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	273,814,974
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	0
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	200,000,000
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.21x

Principales métricas de deuda

	Dic-25	Dic-24D	Δ%
LTV (%)	31.61%	31.15%	46 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.21x	1.42x	(0.21x)
Pasivos / Patrimonio	57.08%	53.80%	328 pb
Activos / Patrimonio	1.57x	1.54x	0.03x
Costo promedio ponderado	9.22%	12.28%	(306 pb)
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	68.00%	77.67%	(967 pb)

Pasivo

El pasivo total ascendió a Ps.7,084 millones al cierre de 2025, aumentando 9.8% respecto a los Ps.6,452 millones obtenidos al finalizar el 2024. Esta variación se atribuye principalmente al mayor nivel de deuda del periodo.

Patrimonio total

El patrimonio total creció 3.5%, al pasar de Ps.11,993 millones al 31 de diciembre de 2024 a Ps.12,409 millones al finalizar el 2025. Sin considerar la participación no controladora, el valor en libros por CBFÍ sumó Ps.19.13 en el 4T25 vs. Ps.18.61 en el 4T24.

EVENTOS DESTACADOS

- El 28 de octubre de 2025, Fibra Plus anunció la retransmisión de su reporte trimestral del 2T25, debido al reconocimiento de efectos financieros y reclasificaciones contables con la intención de presentar datos comparables entre periodos.
- Durante diciembre de 2025, el Fideicomiso informó de movimientos inusitados registrados en los días 4, 5, 9 y 31 de dicho mes, en los que se tuvo la participación del fondo de recompra, pero no el conocimiento de alguna participación de miembros del Comité Técnico o directivos relevantes.
- El 24 de febrero de 2026, Fibra HD y Fibra Plus anunciaron, a través de un evento relevante, que el movimiento de la totalidad de los activos no industriales que se reubicaban de Fibra HD a Fibra Plus se ejecutó al 100%, por lo que Fibra HD mantiene, a la fecha de este reporte, únicamente su portafolio industrial y algunos inmuebles comerciales en proceso de desinversión
- El 25 de febrero de 2026, Fibra HD publicó sus resultados del 4T25, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#)

CONFERENCIA DE RESULTADOS



**CONFERENCIA DE RESULTADOS
FIBRA PLUS 4T25**

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

<p>PARTICIPANTES:</p> <p>Gustavo Tomé Presidente del Comité Técnico Rodrigo González Director General Alejandro Blasco Director de Finanzas</p>	<p>FECHA:</p> <p>Jueves 26 de febrero de 2026</p> <p>HORA:</p> <p>10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México) 11:00 a.m. (Hora de Nueva York)</p>
---	--

Para acceder a la conferencia de resultados del 4T25, 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 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Dic-25	Dic-24D	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	19,383	47,198	(58.90%)
Inversiones Temporales	343,017	596,230	(42.50%)
Clientes	44,909	45,781	(1.90%)
Impuestos por Recuperar	132,273	78,731	68%
Otros Activos Circulantes	267,121	206,022	29.7%
Total del Activo Circulante	806,703	973,962	(17.2%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	18,332,062	17,334,138	5.8%
Otros Activos Fijos netos	8,700	10,494	(17.1%)
Otros Activos no Circulantes	345,546	126,913	172.3%
Total del Activo No Circulante	18,686,308	17,471,545	7.0%
Total Del Activo	19,493,012	18,445,508	5.7%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	307,222	148,078	107.5%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	53,101	43,465	22.2%
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	-	25,854	>(100.0%)
Préstamos Bancarios a corto plazo	1,971,504	1,287,747	53.1%
Total del Pasivo Circulante	2,331,827	1,505,144	54.9%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,190,152	4,457,168	(6.0%)
Otros Pasivos no Circulantes	561,790	490,096	14.6%
Total del Pasivo No Circulante	4,751,942	4,947,264	(3.9%)
Total del Pasivo	7,083,769	6,452,408	9.8%
CAPITAL			
Patrimonio	9,099,072	9,049,072	0.6%
Resultados Acumulados	2,811,560	2,046,956	37.4%
Fondo de recompra CBFIS	(63,698)	(53,820)	18.4%
Prima en recolocación de CBFIS	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	359,155	764,604	(53.0%)
Participación no controladora	203,154	186,287	9.1%
Otros resultados integrales	-	-	-
Total del Capital	12,409,242	11,993,099	3.5%
Total del Pasivo y Capital	19,493,011	18,445,507	5.7%

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 octubre al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En Miles de pesos)

	4T25D	4T24D	Δ%	12M25	12M24D	Δ%
Total de ingresos	203,485	207,415	(1.9%)	830,750	792,559	4.8%
Gastos operativos	60,755	18,323	>100.0%	143,011	68,831	>100.0%
ION	142,730	189,093	(24.5%)	687,739	723,728	(4.9%)
Gastos de administración	5,016	16,537	(69.7%)	54,069	66,482	(18.7%)
Gastos del administrador (FP Management y HDS)	8,300	33,310	(75.1%)	65,032	93,565	(30.5%)
Provisiones e incobrables	(13,149)	16,360	(19.63)	52,179	62,160	(16.1%)
Total de gastos de administración	26,465	66,207	(60%)	171,280	222,207	(22.9%)
Gastos financieros	(74,162)	(96,142)	(22.9%)	(330,809)	(390,967)	(15.4%)
Intereses a favor	(58,819)	25,346	na	(23,389)	96,023	na
Ganancia (pérdida) cambiaria	3,303	(78,315)	na	121,041	(307,292)	na
Otros productos financieros	-	-	-	-	-	-
Total del Resultado Integral de Financiamiento	(129,678)	(149,111)	(13.0%)	(233,157)	(602,236)	(61.1%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(13,768)	(26,225)	(48.9%)	283,302	(100,715)	na
Ganancia en CBFIS	-	-	-	-	301,553	na
Resultado de Valuación de Propiedades de Inversión	106,920	660,026	(83.8%)	217,375	660,026	(67.1%)
Otros ingresos (gastos)	(99,450)	(77,739)	27.9%	(124,655)	(78,501)	58.8%
Utilidad neta consolidada	(5,945)	556,032	na	376,022	782,363	(51.9%)
Utilidad neta no controladora	7,297	16,566	(52.1%)	16,867	17,758	(5.0%)
Utilidad neta controladora	(13,870)	539,467	na	359,155	764,605	(53.0%)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

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

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFi's	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
SalDOS al 31 de diciembre de 2025	9,049,072	(53,820)	-	2,811,560	186,287	11,993,099
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	-	-	-	-	-	-
Provisión compensación de largo plazo	50,000	-	-	-	-	50,000
Recompra CBFIs	-	(9,878)	-	-	-	(9,878)
Utilidad neta e integral del periodo consolidada	-	-	-	359,155	16,866	376,021
SalDOS al 31 de diciembre de 2025	9,099,072	(63,698)	-	3,170,715	203,153	12,409,242

■ ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos)

	Dic-25D	Dic-24D	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del periodo consolidada	376,022	782,363	(51.9%)
Depreciación	11,039	9,877	11.8%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(217,375)	(660,026)	(67%)
Intereses a favor	(23,389)	(295,709)	(92.1%)
Gastos financieros	397,640	123,611	221.7%
Total	590,715	551,534	7.1%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(193,968)	(113,538)	70.8%
Impuestos por recuperar	(70,765)	-	na
Otros activos no financieros no circulantes	(47,490)	-	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	242,423	178,541	35.8%
Impuestos por pagar	-	-	na
Otras cuentas por pagar	-	-	na
Derechos de arrendamiento	-	-	na
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	-	-	na
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	520,915	616,537	(16%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Venta de propiedades de inversión	306,359	-	na
Aumento en participación Fibra HD	-	(427,243)	<(100%)
Intereses a favor efectivamente cobrados	(23,389)	95,258	<(100%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(4,614)	(5,093)	(9.41%)
CAPEX y desinversiones, neto	(526,535)	(696,872)	(24.44%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(248,178)	(1,033,950)	(76.0%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	205,000	4,008,376	(94.9%)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(413,031)	(3,223,552)	(87.2%)
Pagos de préstamos	-	-	na
Gastos financieros efectivamente pagados	(385,856)	(390,966)	(1.3%)
Recompra de CBFIs	(9,878)	(8,522)	15.9%
Promote	50,000	-	na
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	(553,765)	385,336	<(100%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(281,028)	(32,077)	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	643,428	675,505	(4.7%)

■ Desglose de créditos

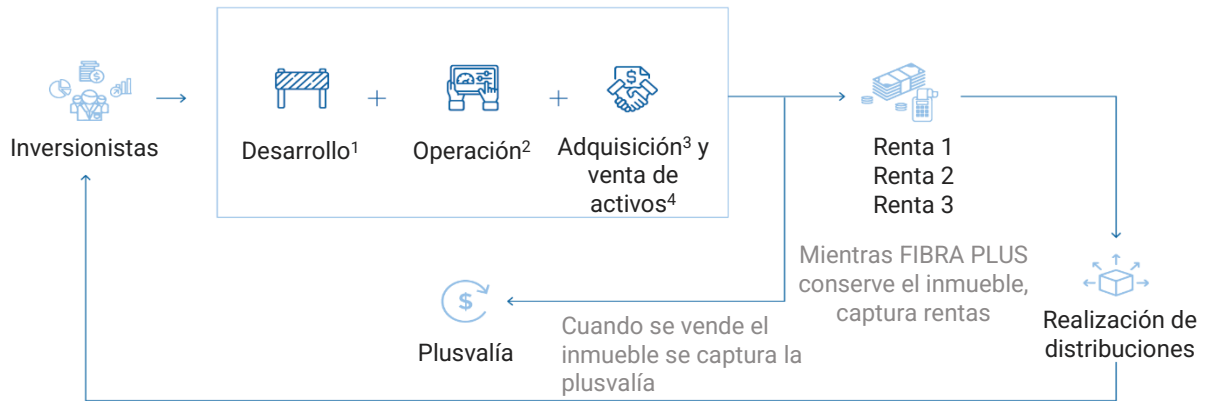
Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	476,250,118	2030-05-28	5.85%	USD
BANCO DEL BAJÍO SA y SA 1	119,616,000	2030-01-31	TIIE+300 pb	MXN
BANCO DEL BAJÍO PQ	55,000,000	2026-03-10	TIIE+300 pb	MXN
BANCO DEL BAJÍO PQ	100,000,000	2026-04-30	TIIE+300 pb	MXN
BANCO BANCREA SA	953,853,000	2026-12-20	TIIE+425 pb	MXN
BANCO SABADELL SA	208,464,030	2026-08-09	LIBOR+400 pb	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	89,750,000	2026-12-26	SOFR+250 pb	USD
Sindicado con BBVA	762,883,285	2028-12-01	TIIE+299 pb	MXN
Sindicado con BBVA	1,197,564,214	2029-12-01	TIIE+299 pb	MXN
Sindicado con BBVA	52,300,000	2028-12-01	TIIE+250 pb	MXN
Sindicado con BBVA	447,700,000	2029-12-01	TIIE+250 pb	MXN
Sindicado con BBVA	589,702,619	2029-12-01	SOFR+300 pb	USD
Emisión Fibra HD19U	1,107,659,159	2029-11-15	5.63%	UDIS
Derivado Financiero con BBVA	886,008	2026-02-28	na	MXN

■ Derivados contratos

- Un swap bonificado por Ps.610 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 7.81%
- Un swap bonificado por Ps.250 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.16%
- Un swap vanilla por Ps.300 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.72%
- Un swap vanilla por Ps.309 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.69%
- Un swap vanilla por Ps.200 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.68%
- Un swap vanilla por Ps.200 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 9.15%
- Un swap vanilla por Ps.183 millones, a 36 meses y a una tasa fija de 8.85%

ANEXOS

■ MODELO DE NEGOCIO



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

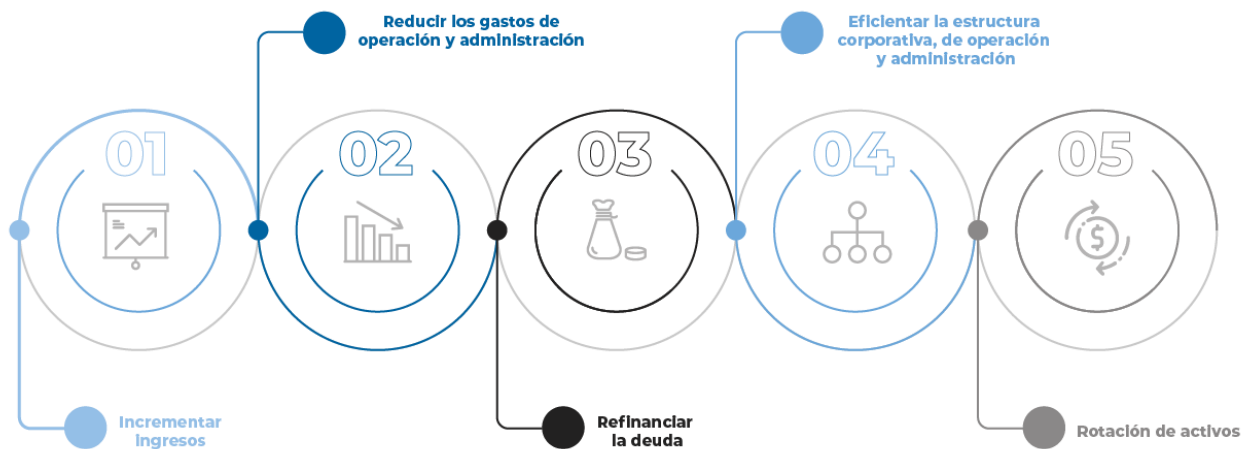
¹Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

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 2025	Ocupación
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	249,898,000	100.00%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	120,586,000	100.00%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	54,863,000	100.00%
Cantera	FHD	Comercial	6,799	197,510,000	95.20%
Carmen Center	FHD	Comercial	15,090	251,616,000	88.90%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	63,276,000	56.60%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	245,870,000	98.70%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	258,258,000	100.00%
Chichimecos	FHD	Industrial	12,786	88,161,000	100.00%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	32,487,000	100.00%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	3,938	179,753,000	69.00%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	103,335,000	100.00%
Daher	FHD	Industrial	6,141	99,629,000	100.00%
Duraznos	FHD	Oficinas	3,397	121,783,000	24.00%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	85,760,000	100.00%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	107,595,000	100.00%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	305,564,000	100.00%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	351,722,000	100.00%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	114,357,000	100.00%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	391,834,000	100.00%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	115,238,000	78.90%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,520	119,778,000	68.40%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	23,417,000	98.70%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	161,011,000	90.40%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	440,640,000	93.70%
Península	FHD	Comercial	7,183	308,945,000	94.60%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,174	54,173,000	8.70%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	30,755	787,682,000	98.30%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	75,909,000	100.00%
Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	179,421,000	100.00%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,659	51,512,000	59.40%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	37,330,000	100.00%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	163,069,000	100.00%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	30,131,000	76.50%
UVM	FHD	Escolar	3,995	55,690,000	100.00%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	68,919,000	100.00%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	322,709,000	98.00%
Downtown	FHD	Oficinas	260	17,752,000	100.00%
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	107,066,000	78.40%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	69,951	6,965,111,000	0.00%
Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	144,079,000	0.00%
Salina Cruz	FPLUS	Comercial	10,079	201,210,000	0.00%

Torre Premier	FPLUS	Oficinas	9,459	194,105,000	30.60%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	88,215,000	0.00%
Vidarte	FPLUS	Mixto	25,677	401,029,000	0.00%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	774,398,000	100.00%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,926	964,271,000	100.00%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	46,521	740,753,000	85.60%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	59,554,000	0.00%
Héredit	FPLUS	Mixto	10,134	446,111,000	0.00%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	4,831	125,507,000	0.00%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	721,479,000	0.00%

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 adquisición de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a Ps.12,212,420,477

