Bolsa Institucional de Valores BIVA

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	El Fideicomiso no cuenta con aval u otra garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	NO

[412000-NBIS3] Portada reporte anual

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1110
FIDUCIARIO EMISOR

GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Domicilio del Fiduciario: Av. Insurgentes Sur 3579, Torre III, Planta Baja, Col. Tlalpan La Joya, Delegación Tlalpan, C.P. 14000, Ciudad de México.

NFD S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE

Domicilio del Fideicomitente: Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa de Morelos, CP 05348, Ciudad de México.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Clave de cotización:

FPLUS

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	638,176,752
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	612,544,475

Número de fideicomiso:

F1110

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Clave de cotización: FPLUS 16.
Número de CBFIs en circulación: al 31 de diciembre de 2025, se tenían 638,176,752 (seiscientos treinta y ocho millones, ciento setenta y seis mil setecientos cincuenta y dos) CBFIs en circulación.
Número de CBFIs en tesorería: Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantenía un total de 612,544,475 (seiscientos doce millones quinientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco) CBFIs en tesorería.
Nombre de la bolsa en donde están registrados: Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y están registrados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de pizarra "FPLUS 16

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: contrato de fideicomiso irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y sus anexos respectivos, celebrado por el fideicomitente, el fiduciario y el representante común y el respectivo convenio modificatorio y de

re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de octubre de 2016 (el "Fideicomiso").

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso

Fideicomisarios en tercer lugar:

cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

Otros Fideicomisarios:

Público inversionista

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs

---

Fideicomisarios en segundo lugar:

El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso

---

Fideicomisarios en tercer lugar:

---

cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

Otros Fideicomisarios:

Público inversionista

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Fibra Plus Management, S.C.

Asesor del fideicomiso:

Fibra Plus Management, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Némesis Proyectos, S.A. de C.V. y Némesis Gestión, S.A. de C.V.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FPLUS estaba confirmado por 56 propiedades, con un ABR de 634,665 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2). Los inmuebles de Fibra Plus se encuentran distribuidos a lo largo de 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX donde mayor concentración de ABR tiene el Fideicomiso (47%) seguida por el Estado de México y Sonora (14% y 13%, respectivamente).
De la misma manera, el portafolio de propiedades se encuentra diversificado por segmento, con un 39% enfocado al sector industrial, 36% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

Distribuciones: De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR requerimos distribuir por lo menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. El Resultado Fiscal se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas; a la utilidad así obtenida, se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. De conformidad con la regulación, las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

Periodicidad y forma de pago de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera anual, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y, (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. **Es importante señalar que, al 31 de diciembre de 2025, no se ha realizado Distribución alguna a los Tenedores, toda vez que, por el estado actual de los proyectos en desarrollo, no se ha generado utilidad fiscal para realizar dichas Distribuciones.**

Fuente de las distribuciones:

Fuente de las Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los Bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento: Al 31 de diciembre de 2025 el nivel de endeudamiento es de 31.62%.

Índice de cobertura de servicio de la deuda: Al 31 de diciembre de 2025, el Índice de cobertura de servicio de deuda se encontraba en 1.21x.

Periodicidad y forma de amortización de los CBFIs: Los CBFIs no son amortizables. No existe obligación de pago de principal, ni de intereses.

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México
Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal Aplicable: El régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones de Efectivo o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal, ni de intereses.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el depósito de valores S.A. de C.V.

Régimen fiscal: A Fibra Plus le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

A Fibra Plus le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR.

En su caso, dictamen valuatorio:

Los CBFIs, por su naturaleza y con base en la Legislación Aplicable, no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia expedido por una institución calificadora de valores.

No obstante, las propiedades de inversión si fueron valuadas por un externo, a saber:

Coldwell Banker Commercial
Margarita Vargas Ramos
Martha Verónica Sánchez Cabrera
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual 1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual 2
[413000-NBIS3] Información general 13
Glosario de términos y definiciones: 13
Resumen ejecutivo: 22
Factores de riesgo: 57
Otros valores emitidos por el fideicomiso: 92
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 92
Destino de los fondos, en su caso: 93
Documentos de carácter público: 93
[421000-NBIS3] El fideicomiso 96
Historia y desarrollo del fideicomiso: 96
Descripción del negocio: 103
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: 103
Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 104
Principales clientes: 104
Legislación aplicable y régimen fiscal: 107
Recursos humanos: 110
Desempeño ambiental: 111
Información de mercado: 112
Estructura de administración: 131
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 132
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: 132
Distribuciones: 132
Inmuebles propiedad del fideicomiso: 133
Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios: 165
Evolución de los activos del fideicomiso: 166
Desempeño de los activos del fideicomiso: 170
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 172
Informe de deudores relevantes: 174
Contratos y acuerdos relevantes: 174

Administrador:.....184
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:.....196
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:.....198
Auditores externos del fideicomiso:.....199
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....199
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:.....199
Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores:.217
Denominación del formador de mercado:.....219
Duración del contrato con el formador de mercado:.....220
Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:.....220
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:.....220
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso.....222
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:.....222
Actividad Principal:.....226
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:.....231
Estructura corporativa:.....232
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....233
Administradores y tenedores de los certificados:.....234
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso.....243
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....243
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....250
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):.....255
Resultados de la operación del fideicomiso:.....259
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....262
Control Interno del fideicomiso:.....266
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:.....267
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna.....268
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....268
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:.....270
Resultados de la operación de la administración interna:.....270

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 270
[431000-NBIS3] Personas responsables 276
[432000-NBIS3] Anexos.....318

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de términos y definiciones.

Cuando se utilicen en el presente Reporte Anual con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
ABR	Significa área bruta rentable. En el entendido que, todas las referencias a ABR respecto de los proyectos en desarrollo son estimaciones basadas en los proyectos de desarrollo y respecto de los proyectos en operación se refiere al ABR física.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que pudieran ser aportados o adquiridos de tiempo en tiempo al Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Iniciales	Significa los Activos que fueron aportados por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales con motivo de la primera Emisión.
Activo Bora	Significa los derechos fideicomisarios del fideicomiso número 1709/2013 relacionados exclusivamente con el edificio de vivienda del proyecto inmobiliario de usos mixtos ubicado la Delegación Cuajimalpa de la Ciudad de México, mismo que contará con un ABR aproximada de 18,554.70 m^2 (dieciocho mil quinientos cincuenta y cuatro punto setenta metros cuadrados); cuya adquisición fue autorizada por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de diciembre de 2017, con el objetivo de que Fibra Plus desarrolle, a través de un vehículo que permita la participación de coinversionistas y/o la contratación de deuda, dicho edificio de vivienda.
Activo Espacio Condesa Vivienda en Venta	Significa los derechos fideicomisarios del fideicomiso número CIB/2167 relacionados exclusivamente con el edificio de vivienda del proyecto inmobiliario de usos mixtos ubicado en la Delegación Cuauhtémoc de la Ciudad de México, mismo que contará con un ABR aproximada de 7,977.50 m^2 (siete mil novecientos setenta y siete punto cincuenta metros cuadrados); cuya adquisición fue autorizada por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de diciembre de 2017, con el objetivo de que Fibra Plus desarrolle, a través de un vehículo que permita la participación de coinversionistas y/o la contratación de deuda, dicho edificio de vivienda.
Activo Proyecto III	Significa los derechos fideicomisarios del fideicomiso número 851-01290 relacionados con el edificio de vivienda del proyecto inmobiliario

	de usos mixtos ubicado en Guadalajara, Jalisco, el cual cuenta con un ABR aproximada de 6,636 m² (seis mil seiscientos treinta y seis metros cuadrados). Si bien su adquisición y desarrollo fueron autorizados por la Asamblea de Tenedores el 4 de diciembre de 2017, al cierre del ejercicio 2025 este activo se encuentra en una etapa avanzada de monetización. Tras haber concretado la desinversión del componente de oficinas del complejo (Héredit Acueducto) durante el mismo año por un monto de 108 millones de pesos, la Administración mantiene el componente residencial bajo una estrategia de desinversión por unidad privativa. El objetivo actual es capturar la plusvalía remanente del desarrollo mediante la venta individual de las unidades, aprovechando las condiciones favorables del mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Guadalajara para obtener tasas de retorno atractivas para el Fideicomiso. .
Administrador	Significa Fibra Plus Management, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
AMEFIBRA	Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
Asesor Contable y Fiscal	Significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
ASG	Se refiere a los criterios o principios Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo, un conjunto de reglas a seguir a la hora de tomar decisiones empresariales
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o el Banco de México.

Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa los proyectos aportados al patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 56 propiedades, con un ABR de 634,665 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2). Todos destinados al desarrollo comercial, oficinas, industrial, educativo y vivienda en renta.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con Clave de Pizarra “FPLUS 16” emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo el número 2813-1.81-2016-001.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, en el entendido de que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Compensaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término, según corresponda, en el Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Gestión y el Contrato de Desarrollo. Para una descripción detallada

	de este término por contrato, favor de ver la sección "*2. El Fideicomiso-Fibra Plus*", del presente Reporte. Anual
Contrato de Arrendamiento	Significa los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.
Contrato de Administración y Asesoría	Significa el contrato de fecha 21 de octubre de 2016, celebrado por el Fiduciario y el Administrador a través del cual el Administrador presta al Fiduciario los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento.
Contrato de Desarrollo	Significa el contrato de fecha 21 de octubre de 2016, celebrado entre el Administrador y el Desarrollador, a través del cual el Desarrollador prestará al Administrador los servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fideicomiso.
Contrato de Gestión	Significa el contrato de fecha 21 de octubre de 2016, celebrado entre que el Administrador y el Gestor de Negocios, a través del cual el Gestor de Negocios presta al Administrador diversos servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
Convenio de Aportación y Adhesión	Significa cada uno de los convenios por el cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, aportarán, venderán o cederán Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
Cuentas	Significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, Cuenta Operativa para Gastos de Desarrollo y Cuentas Adicionales.
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que podrían tener los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. El Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda para autorizar la operación con el Fideicomitente Adherente en términos del Fideicomiso, deberán

	especificar si dicho fideicomitente gozará o no del Derecho de Reversión y dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre.
Derechos de Suscripción Preferente	Significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que, con sus aportaciones, generaran un aumento del capital.
Desarrollador	Significa Némesis Proyectos, S.A. de C.V., o la Persona con quien se celebre el Contrato de Desarrollo en términos del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xv., sub inciso (a) del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución distinto al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores y se estará conforme a lo establecido en la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación, documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Ejecutivos	Significan las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su Presidente.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entreguen, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fibras	Significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Fideicomisarios	Significa (i) los Tenedores, (ii) el Fundador Relevante, por lo que se refiere al derecho previsto en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y, (iii) los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Fideicomiso, Emisor o Fibra Plus	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número F/1110, de fecha 13 de julio de 2016, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso de Control	Significa el fideicomiso constituido por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales en la institución de crédito que instruya el Fundador Relevante y que será controlado por el Fundador Relevante. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportaron al patrimonio de dicho fideicomiso, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.
Fideicomitentes	Significa conjuntamente el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los Activos a transmitirse al

	Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Customer*"), en términos de los dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.
Fideicomitentes Adherentes Iniciales	Significa los fideicomitentes que aportarán los Activos Iniciales conforme se establece en el Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Fundador Relevante	Significa Gustavo Felipe Tomé Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
Gestor de Negocios	Significa Némesis Gestión, S.A. de C.V., en su carácter de prestador de servicios bajo el Contrato de Gestión o la persona que, en su caso, lo sustituya.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los Bienes Inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los Bienes Inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido y, (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el Diario Oficial de la Federación.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.

IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Némesis Capital	Significa Némesis Capital, S.A. de C.V. así como sus subsidiarias, afiliadas, empresas y entidades relacionadas.
Oferta Pública Inicial	Significa la oferta pública inicial de CBFIs.
Oferta Pública de Adquisición	(OPA) se refiere a la oferta pública de adquisición lanzada por Fibra Plus para adquirir en forma de intercambio de CBFIs, el control y la tenencia de los CBFIs en circulación de Fibra HD.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps. $.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo	Significa al plan de compensación por desempeño de largo plazo de Ejecutivos que será determinado conforme al procedimiento establecido en el Anexo “D” del Fideicomiso, por virtud del cual se deberán emitir y entregar CBFIs para el cumplimiento del mismo
Portafolio Home	Significa, conjuntamente el Activo Bora, el Activo Espacio Condesa Vivienda en Venta y el Activo Proyecto III, cuya adquisición fue autorizada por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de diciembre de 2017 con el objetivo de que Fibra Plus desarrolle, a través de un

	vehículo que permita la participación de coinversionistas y/o la contratación de deuda, cada uno de los referidos Activos.
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación preparado para la Oferta Pública Inicial, conjuntamente con todos sus anexos.
Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
Reporte Anual	Significa el presente Reporte Anual 2025, conjuntamente con todos sus anexos
Reporte Anual del Auditor	Significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
Representante Común	Significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento	Significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración y Asesoría.
Shadow Anchor	Significa una tienda ancla que genera un alto tráfico de personas y atrae a otros arrendatarios al centro comercial en el que está localizado. Este tipo de anclas están contiguas al centro comercial pero no son parte del mismo.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado ante Indeval.

Transacciones de Formación	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la adquisición de los Activos Iniciales el Patrimonio del Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

a) Resumen ejecutivo.

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Reporte Anual. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Reporte Anual debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver sección "1. Información General – 1.c) Factores de Riesgo", del presente Reporte Anual) y los Estados de Propósito Especial que se adjuntan a este Reporte Anual. Las referencias que se hacen en este Reporte Anual a "Fibra", "Fideicomiso", "Fibra Plus" y "Emisor" se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Reporte al "Fiduciario" son a Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/1110. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Reporte Anual, ver la sección "1. Información General – 1.a) Glosario de Términos y Definiciones", del presente Reporte Anual.

Constitución de Fibra Plus.

El Fideicomiso se constituyó el 13 de julio de 2016 y fue modificado el 14 de octubre de 2016, con motivo del convenio modificatorio y re expresión del Fideicomiso que consta en la escritura pública número 48,055 otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Público 120 de la Ciudad de México.

A Fibra Plus le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento preferentemente serán celebrados con cláusulas que establezcan una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán determinadas conforme a un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda del Gobierno Federal, entre otros requisitos. Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso cumplió cabalmente con estas disposiciones, manteniendo el 94.3% de sus activos totales invertidos en propiedades de inversión destinadas al arrendamiento**.**

A principios del 4T21, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD (en lo sucesivo, la "OPA"), resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total de CBFIs en circulación de Fibra HD). De esta manera, a partir del 4T21, Fibra Plus ha reportado sus resultados consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y concentra gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial de generación de flujo operativo de Fibra HD.

Cabe mencionar que, por motivo de recientes suscripciones preferentes de derechos, así como operaciones en el mercado de capitales, a la fecha de este reporte, Fibra Plus consolida el 95.7% de los CBFIs en circulación de Fibra HD.

Después de cinco año de consolidación de Fibra HD y del portafolio operativo de Fibra Plus, en donde la visión de negocios de Fibra Plus se enfocó en la generación de sinergias, economías de escala y la optimización de la estructura de capital, en abril de 2025, la tesis de inversión de Fibra Plus y Fibra HD se modificó para especializar a cada vehículo en segmentos de negocio, con el objetivo de mejorar la valuación de los CBFIs y aprovechar nuevas oportunidades de capital. Así, las principales características del nuevo vehículo son:

a. Especialización de Fibra Plus hacia los activos premium, de usos mixtos y oficinas AAA, mientras que Fibra HD se especializará en inmuebles industriales.
b. Basadas en una estructura de 2 ejes principales: la generación de eficiencias en la operación y la adquisición y/o desinversión de activos no estratégicos; con la posibilidad de aprovechar la experiencia en el ramo de desarrollo, para desarrollar o ampliar activos inmobiliarios, sin que ello represente más del 10% del ABR de la cartera.
c. Verticalmente integrada a lo largo de la cadena de valor;
d. Diseñada para operar la Cartera y llevar a cabo las inversiones a través del Administrador. Se considera que dicho formato de administración "internalizado" se traducirá en ganancias, en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Plus y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores;
e. Cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria;
f. Al 31 de diciembre de 2025 contaba con una Cartera de 56 propiedades, con un ABR de 634,665 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2).
g. Se apoya en una relación de negocios, aunque no exclusiva, sí preponderante con Némesis Proyectos y Némesis Gestión, lo cual ofrece acceso a oportunidades y capacidad de ejecución probadas.

La propuesta de valor de Fibra Plus descansa sobre las siguientes consideraciones:

a. Verticalmente integrado dentro de la cadena de valor: (ii) el desarrollo permite capturar la plusvalía de todo el ciclo inmobiliario, además de facilita la remodelación o rotación de activos, incentiva la diversificación geográfica y la resiliencia ante cambios macroeconómicos, sectoriales y en las tendencias de consumo; (ii) la operación interna además de que genera eficiencias y economías de escala, provee transparencia y un equipo profesional y experimentado y (iii) la adquisición y/rotación de activos posibilita el aprovechamiento de oportunidades de mercado, asegurando el crecimiento y el enfoque en los activos de mayor rendimiento.
b. Enfocado en oportunidades para la generación de altos rendimientos;
c. Red de relaciones de negocios en las instancias de origen, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento;
d. Estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor;
e. Diversificación en tipos de activos y regiones, y
f. Capacidad y experiencia para reconvertir y/o rotar Activos para maximizar su valor y permitir la capitalización de nuevas oportunidades de inversión.

La Visión de Negocio.

Modelo de negocios escalable y sostenible:
- Potenciar el apalancamiento, manteniendo un nivel de Endeudamiento (LTV) sano, en un rango del 35% al 40%
- Tener acceso a los mercados nacionales e internacionales de capital y deuda, con menores tasas de interés
- Acceso a mejores operaciones, por tamaño y especialidad.

Clientes y sectores Premium:
- Participación en los sectores de mayor auge
- Clientes AAA en todos los sectores.
- Diversificación
- Alcanzar una capitalización cercana a los mil quinientos millones de dólares en el mediano plazo.

Eficiencias operativas:
- Mayor poder de negociación con inquilinos y proveedores

- Expansión de la visión de los modelos de negocio mediante la fusión de culturas
- Área de rotación de activos profesional

Mejores prácticas de gobierno corporativo
- Estructura de bajas comisiones
- Más del 38% de los miembros del Comité son independientes, y todos los miembros cuentan con amplia experiencia y reconocimiento en el sector
- Todas las transacciones relevantes pasan por la aprobación del Comité Técnico
- Administración interna e independiente al Fundador Relevante

Especialización de vehículos:
- Inversión en instrumentos especializados por tipo de inmuelbes
- Operación profesional, con amplia experiencia en el sector de cada Fibra

Mayor bursatilidad:
- Mejores valuaciones por la especialización de vehículos
- Acceso de inversionistas de mayor tamaño y sofisticación
- Elevar la liquidez a través del uso óptimo de los recursos que sienten las bases para reflejar el valor justo de los certificados emitidos por la Fibra

La Misión de Negocio.

Ser una Fibra líder en el mercado inmobiliario mexicano que genere valor para sus Tenedores a partir de las mejores prácticas de operación inmobiliaria aplicadas en la selección de proyectos para operación y rotación de activos en la reconfiguración de proyectos y en la adquisición de inmuebles con alto potencial de generación de ingresos. Generar valor para los Tenedores mediante estrategias bien definidas de inversión en Activos con alto potencial de desarrollo y lograr una relación de confianza con los Tenedores.

Al momento de la presentación del presente Reporte Anual las actividades centrales del negocio son:

- Adquirir los Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que permitan maximizar las Distribuciones a sus Tenedores.
- Especializar los vehículos con el fin de aumentar la productividad y eficiencia, desarrollar conocimientos técnicos profundos en un área nicho y un mayor potencial de ingresos y empleabilidad.
- Desarrollar, reconvertir y rotar los activos que la Administración, basada en un análisis detallado, que considere conveniente y que le permitan capitalizar las oportunidades de inversión que pudieran surgir a lo largo de toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de los Activos y, en su caso llevar a cabo las mejoras necesarias.
- Fortalecer la lista de potenciales desarrollos a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de la Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer la red de relaciones con desarrolladores, corredores inmobiliarios, instituciones financieras, arrendatarios de marcas con presencia nacional y local y en general con todos los agentes participantes en el segmento de la industria para consolidar la presencia en la industria de las Fibras.
- Construir una relación de confianza con los Tenedores mediante la total transparencia de las actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de Fibra Plus y el Administrador.
- Lograr el cumplimiento de las metas de desarrollo, operación, estabilización y generación de nuevos proyectos para lograr un crecimiento acelerado y consistente que permita lograr resultados importantes para los Tenedores.

Estrategia de Posicionamiento de Fibra Plus.

Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras y a partir de ellas se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en el Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Fideicomitente y/o del Administrador y pueden no corresponder a los del lector de este Reporte Anual, a la de los analistas u otros participantes en el sector.

El Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y del Administrador y el inversionista debe ser advertido de ello.

Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan, en términos generales, por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.
- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. Si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que se ven en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.
- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a adicionar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

Aun cuando el balance de estos primeros años es positivo, las Fibras enfrentan ciertos desafíos a los que Fibra Plus ha puesto mucha atención y que se identifican como una oportunidad de diferenciación.

El espacio comercial total construido per cápita es menor en México que lo que se presenta en los mercados de sus principales socios comerciales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.

En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.

La pandemia causada por el Covid 19 y el aislamiento social tuvieron un impacto negativo en la capacidad de generación de ingresos del sector inmobiliario, particularmente en los segmentos de hotelería, educación, centros comerciales y oficinas. Casi todos los segmentos de negocio mostraron recuperación en el 2022, y en 2023 el mercado volvió completamente a la normalidad, con excepción de las oficinas, en donde la demanda permaneció rezagada, pero que en 2024 y 2025 ya dio muestras de una clara recuperación, situaciones que han impactado los precios de renta. En el caso particular de los espacios industriales, en México, este segmento se ha mostrado como el más resiliente, producto de la tendencia en el *nearshoring*, la recuperación económica de los Estados Unidos, el T-MEC y el cambio en la preferencia del sector industrial de ese país por tener a sus proveedores extranjeros a distancias más cortas.

La estrategia y visión de desarrollo de Fibra Plus se basa en cuatro pilares principales, que rigen todas nuestras actividades y están implícitos en todo lo que hace Fibra Plus:

- **Transparencia** – A través de la implementación de las mejores prácticas de gobierno corporativo en la industria y de mecanismos de control y supervisión en nuestras operaciones, así como con un esquema de administración interna que hace más visible y objetivo el pago de comisiones.
- **Rentabilidad** – Buscando los mejores rendimientos y retornos para los tenedores e inversionistas.
- **Innovación** – Incursionando en oportunidades de inversión novedosas, tanto en nuevos segmentos como la vivienda en renta, donde se es pionero como Fibra, como en esquemas de asociación y de aportación de inmuebles para lograr los objetivos de los inversionistas
- **Capacidad de ejecución** – Con equipos capacitados y con empuje, buscando el logro de los planes y proyectos en tiempo y forma, buscando constantemente ahorros y eficiencias.
- **Resiliencia** – Adaptando su operación y los productos que ofrece a los cambios en el entorno.

Fibra Plus fue diseñada para crecer aceleradamente a través de los siguientes ejes estratégicos:

Eje Estratégico 1. Énfasis en la Operación y una ágil Adquisición de Inmuebles en segmentos de rápido crecimiento y necesidades insatisfechas, con un portafolio en desarrollo que, dado el ciclo económico actual no supere el 10% del ABR, porcentaje que es ajustado conforme el ciclo económico cambia su curso.

Los Activos en la Cartera están proyectados para responder a las necesidades de los Arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae Arrendatarios de alto nivel que deciden arrendar espacios dentro de los Inmuebles sobre otras alternativas disponibles en el mercado y por lo tanto protegen los ingresos de a los Inmuebles en contextos de desaceleración económica. Se cree que, como resultado de la estrategia y enfoque en calidad, la Cartera conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo. La Cartera cuenta con proyectos diversificados que tienen como objetivo distintos mercados.

Se busca un crecimiento selectivo basado en la adquisición de Inmuebles estabilizados con alto cap rate, mayoritariamente industriales, y con potencial de crecimiento, y si es posible, con terreno excedente para desarrollo y ampliación del ABR. El objetivo es contar con propiedades nuevas, en algunos casos centros comerciales únicos en la localidad y en otros tanto oficinas como centros comerciales de calidad premier, que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores.

Eje Estratégico 2. Enfocados en el segmento de inmuebles industriales, comerciales anclados, usos mixtos y de oficinas AAA, sin descartar oportunidades económicamente atractivas en otros segmentos.

La Cartera consiste en centros comerciales, oficinas, naves industriales, sector educativo y desarrollos de vivienda vertical para renta, en algunos casos icónicos de calidad premier, ubicadas en zonas que se consideran destacadas y estratégicas de grandes ciudades de México y en otros casos en centros comerciales creados para ser el centro de reunión de la comunidad. Para el caso del desarrollo, que no va a representar más del 10% del ABR de la cartera, se pretende desarrollar Inmuebles con características de diseños arquitectónicos atemporales y funcionales. Para logarlo, aprovechamos la experiencia del equipo directivo de administración, así como de la relación con el Desarrollador y con asesores especialistas para que se permita invertir en proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial, así como también supervisar la comercialización y operación de los Inmuebles una vez que estén terminados. Constantemente se busca la innovación y la búsqueda de oportunidades en nuevos segmentos, como lo demuestra el caso de la incursión en el desarrollo de vivienda en renta.

Eje Estratégico 3. Aprovechar el posicionamiento que se tiene en el Área Metropolitana de la Ciudad de México.

Nuestra cartera de inmuebles se encuentra ubicada en áreas y ciudades con un alto crecimiento demográfico y económico de alta plusvalía que necesitan infraestructura para satisfacer nuevas necesidades de consumo. Se pretende que la mayoría de los Inmuebles icónicos de la Cartera estén ubicados en zonas urbanas de calidad premier con acceso a todos los servicios. Se pretende que los proyectos del Área Metropolitana representen un cambio de concepto comercial y habitacional para la zona donde están ubicados.

Eje Estratégico 4. Apoyo y crecimiento de la amplia red de relaciones de negocios del equipo de dirección.

Se planea que Fibra Plus se enfoque en grandes Arrendatarios de reconocimiento nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos buscando oportunidades en nuevos desarrollos y un crecimiento mutuo. Los Arrendatarios incluyen empresas nacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en cada uno de sus sectores. Se cree que los Arrendatarios reconocidos nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente Arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables, lo que aporta flexibilidad financiera a Fibra Plus. Se pretende mantener la relación cercana con los Arrendatarios como una de las principales prioridades.

Las líneas de comunicación con los Arrendatarios permiten responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que se cree será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con los Arrendatarios también permitirá obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a que Fibra Plus se expanda a un mercado específico, se buscará medir los deseos de los Arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con los desarrollos planeados. Se cree que el

enfoque de relaciones con los Arrendatarios no solo ayudará a mantener a los Arrendatarios actuales, sino también atraer nuevos Arrendatarios y reemplazar Arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente.

Eje Estratégico 5. Maximizar las economías de escala a través del Administrador interno.

Fibra Plus es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de la sociedad civil constituida como Administrador. Los órganos de gobierno de Fibra Plus autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos de los principales funcionarios y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Administrador, además de involucrarse directamente en la operación, obteniendo de ellos una mejor percepción del entorno y la capacidad de buscar ahorros y eficiencias significativas. Una administración internalizada se ha traducido en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Plus y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

A diferencia de Fibra Plus, algunas Fibras tienen complejas estructuras de remuneración tanto a sus operadores como a sus asesores y administradores. Esto podría haber conducido a situaciones donde los incentivos del administrador y del inversionista estén mal alineados. En la industria a nivel internacional cuando esto ocurre se dice que Fibra Plus es manejada externamente.

Cabe señalar que, con la integración de Fibra HD, la cual contaba con una gestión externa, se optó por concluir con el contrato de gestión de inmuebles suscrito con un tercero para alinearla a las mejores prácticas con Fibra Plus, y así contar con una administración interna.

Eje Estratégico 6. Experiencia en desarrollo y consecución de negocios inmobiliarios.

Fibra Plus forma una cadena de valor completa, desde la prospección y selección de la tierra hasta la posible venta u operación del Activo, generando así lo que se estima y se cree que sean los mayores retornos del mercado, capturando la plusvalía en cada hito, compra, construcción, comercialización, operación, financiamiento y posible venta del Activo.

El éxito de Fibra Plus dependerá de su capacidad de perpetuar su modelo de negocio. Esto implica tener la capacidad de encontrar oportunidades de adquisición con cap rates atractivos; la rotación de activos no estratégicos hacia activos dentro de la tesis de inversión de Fibra Plus y la capacidad de ejecución del desarrollo de proyectos es marcha, su posterior estabilización y, en su caso, su desinversión para captura de la plusvalía. Para ello se requiere del conocimiento a fondo de la situación del mercado de bienes raíces en el país. Los miembros del grupo de dirección y sus diferentes relaciones serán un elemento clave para encontrar y atraer estas oportunidades. A lo largo de su historia Fibra Plus se ha caracterizado por lograr un alto crecimiento a través de la adquisición de propiedades y el desarrollo de activos premium. Esto ha generado una gran experiencia para captar oportunidades. Algunos ejemplos son la adquisición de Fibra HD mediante la OPA y los activos industriales como Ensenada, Sonora, Nuevo Laredo, entre otros.

La estrategia de Fibra Plus se genera en el grupo de dirección y el Fundador Relevante, quienes proponen al Comité Técnico, el cual tiene la participación de inversionistas y consejeros independientes. Los directivos del Administrador cuentan con alta experiencia en operación de Inmuebles e identificación de oportunidades de crecimiento. Son expertos en la evaluación de activos objeto de compra. Cuentan con una amplia red de relaciones en el sector inmobiliario para búsqueda de oportunidades.

Fibra Plus tiene contemplado ser un vehículo de acceso a toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario para los inversionistas, pues antes esto solo estaba disponible para los grandes capitales.

Modelo de Negocio.

Modelo de administración.

La administración de la Cartera está siendo llevada a cabo por Némesis Gestión, S.A. de C.V. en los términos del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que se espera crezca considerablemente en tamaño y diversidad.

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios deberá prestar, de manera general, los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo,

incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico. Asimismo, prestará los siguientes servicios específicos:

1. Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación en la Cartera.
2. Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento / Arrendatario.
3. Creación de un reporte integral de gastos del Activo que corresponda (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Administrador.
4. Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de la Cartera.
5. Crear y entregar un plan para la retención de Arrendatarios.
6. Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Administrador.
7. Completar un reporte minucioso de cada Activo.
8. Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito al Administrador.
9. Será responsable de revisar y atender lo relacionado con facturas, créditos o recibos de pago, cuentas, Rentas, seguros, correspondencia, etc.
10. Será el encargado y responsable de la relación con Arrendatarios.
11. Gestión de Conservación y Mantenimiento.
12. Comercialización integral de la Cartera.
13. Información y Control Administrativo y Contable de la Cartera.

Existen otras actividades administrativas que el Administrador conserva actualmente y conservará, pudiendo o no apoyarse en Némesis Gestión, S.A. de C.V. para ello, dependiendo de la complejidad operativa y tratando de lograr los mejores resultados y rentabilidad para Fibra PLUS.

Modelo de Inversiones.

Oportunidades de Mercado.

Fibra Plus estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de Inmuebles en México que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo. Desde una perspectiva macroeconómica, México continuará gozando de estabilidad, lo que ofrecerá a Fibra Plus diversas alternativas de financiamiento para su crecimiento.

Las Fibras han presentado, desde su constitución, un elevado dinamismo en términos de crecimiento. Debido a la desaceleración en el monto destinado a la adquisición de propiedades, Fibra Plus se constituyó como una Fibra de desarrollo para generar mayores retornos, migrando a un Fibra que actualmente ofrece presencia en toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario. Adicionalmente, el mercado de bienes raíces en México no se encuentra del todo explotado. Fibra Plus estima que dicha situación aunada a las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país, presenten oportunidades para seguir creciendo con nuevos Inmuebles y para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas en proyectos existentes.

Adicionalmente, Fibra Plus estima que, en virtud de su régimen como una Fibra en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una Fibra, tendrá Fibra Plus flexibilidad para acceder oportunamente a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una Fibra es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fibra Plus estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, así como las amplias relaciones que el equipo del Administrador ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de Fibra Plus e incrementar valor para los Tenedores.

Selectivas Inversiones en Activos.

Fibra Plus ha creado un proceso continuo de búsqueda de inmuebles para adquisición, analizando e identificando oportunidades tanto de terrenos para desarrollo, como de inmuebles estabilizados con potencial de crecimiento, e igualmente identificando aquellos activos no estratégicos que pudieras estar sujetos a desinversión. Para la adquisición de los mejores activos, en la mayoría de los casos y de acuerdo con las necesidades de cada oportunidad particular, se busca generar un estudio acerca de cada territorio y las reservas urbanas en donde la propiedad está localizada. El Administrador realiza un estudio de mercado para decidir si adquiere el predio o si la demanda es atractiva y se puede hacer eficiencia en gastos en el caso de inmuebles estabilizados. Se hace un análisis profundo de la valuación del activo sobre las áreas urbanas específicas para determinar el precio. La negociación y la toma de decisiones se lleva a cabo tomando en cuenta las dinámicas de mercado particulares y un análisis de los retornos posibles. Se considera en la negociación de la adquisición la estructura financiera de la misma, así como los potenciales medios de obtención de deuda para el desarrollo o la consolidación financiera del activo. Se busca generar, previo a la aportación o inmediatamente después de la misma, planes de comercialización potencial para cada activo en específico, así como sus potenciales clientes. Cada adquisición se realiza previendo mantener las políticas de inversión establecidas por el Comité Técnico y lograr a su vez altos retornos a los Tenedores. Se toma en cuenta que la Cartera esté bien diversificada, además de considerar los riesgos de mercado, macroeconómicos y riesgos intrínsecos del proyecto.

En la Cartera de Fibra Plus existen Activos específicamente seleccionados en zonas urbanas con alto potencial de crecimiento, en algunas de ellas sin competidores relevantes para el Activo. También se ha buscado poder adaptar el posicionamiento del Activo de acuerdo con las necesidades particulares del contexto de cada región. Todas estas características hacen al proceso más eficiente y flexible para captar todas las oportunidades actuales del mercado y al mismo tiempo tener el control necesario de las decisiones de inversión. Este esquema y visión aplica tanto para oportunidades de desarrollo, nuestro principal enfoque y para activos ya estabilizados o en proceso de estabilización, derivados de la evolución natural de los proyectos inmobiliarios, así como para inmuebles reconvertidos o adquiridos para rotación.

Modelo de Comercialización.

Fibra Plus tiene una estrategia de comercialización que busca potenciar las oportunidades captadas por el Administrador.

Fibra Plus cuenta con un plan de comercialización que considera como meta alcanzar la estabilización de los Inmuebles en el menor lapso posible, para de esta manera distribuir las plusvalías a los Tenedores. Para el caso de los inmuebles estabilizados y también para el portafolio en desinversión, Fibra Plus cuenta con dos áreas internas, una de comercialización y otra de desinversiones, que promueve la colocación de sus espacios y desinversión de inmuebles, respectivamente, y se apoyan en brókers reconocidos y locales, con el objeto de mejorar la absorción en condiciones atractivas.

El modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

a. En cada Inmueble se sigue un proceso meticuloso de comercialización el cual inicia con la presentación del proyecto a clientes potenciales selectos que, por su importancia comercial, tamaño, imagen de marca o presencia ayudarán a conformar la base de inquilinos del proyecto.

b. Para el proceso de marketing se cuenta con distintos medios como lo son publicidad impresa, online, espectaculares y señalización en el sitio, además de organización de eventos y actividades por medio de agentes de relaciones públicas.

c. Cada cliente potencial puede tener acceso a la información comercial del proyecto y pedir reportes por medios electrónicos, vía telefónica o llegando al punto de venta localizado en la ubicación del Inmueble.

d. Con esta información se busca que el cliente potencial concrete una cita, en este momento se vuelve un prospecto real de arrendamiento. En la cita se le plantea al cliente potencial una oferta de arrendamiento en donde se le explica el proyecto y el precio total por metro cuadrado de una unidad específica del desarrollo.

e. En visitas posteriores se entra en una fase de negociación en la que se define la forma de pago y se recaba toda la documentación necesaria para concretar la comercialización del espacio.

Una vez realizado este proceso, el director general autoriza al área de legal que elabore el Contrato de Arrendamiento y en el que se especifique los términos y condiciones en que el cliente pagará la renta y el depósito en garantía.

Por su parte, el modelo de rotación de activos descansa en los siguientes pilares:

a. El proceso de desinversión inicia con la identificación y definición del portafolio en venta, así como la determinación del precio interno de salida y el precio mínimo de venta, el cual es independiente al precio de la valuación de terceros.

b. Presentación del proyecto a brokers y compradores potenciales, los cuales, una vez interesados y después de firmado un convenio de confidencialidad, tendrán acceso a la información comercial del proyecto y pedir reportes por medios electrónicos, vía telefónica o llegando al punto de la ubicación del Inmueble.

c. Con esta información, el comprador potencial envía una oferta de compra y en este momento se vuelve un prospecto real.

d. Posteriormente, el comprador ejecuta el due diligence del proyecto, y las áreas internas de Fibra Plus se encargan de dar cumplimiento a la lista solicitada por el comprador potencial. En esta etapa se entra en una fase de negociación en la que se define la oferta final y la forma de pago.

e. Una vez aceptada la oferta final, se presenta la propuesta para aprobación del Comité Técnico, quien puede solicitar información adicional para la toma de decisiones.

f. Finalmente, se recaba toda la documentación necesaria para concretar la venta del espacio.

Principales Inmuebles.

Fibra Plus. Cartera.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FPLUS estaba conformado por 56 propiedades, con un ABR de 634,655 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2). Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

a. Es una cartera diversificada compuesta por 56 Activos, con un 39% enfocado al sector industrial, 35% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.
b. El ABR total, una vez finalizada la construcción de los desarrollos, será de aproximadamente 634,665 metros cuadrados, de los cuales, 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2).
c. Las propiedades relacionadas con los Activos de la Cartera están ubicadas en 20 estados, predominantemente en la Ciudad de México (47% del ABR total), seguido Estado de México (14% del ABR total), Sonora (13% del ABR total), Baja California (8% del ABR total).
d. Dentro de los activos en operación, la ocupación del portafolio consolidado se ubicó en 93.1% y la vigencia promedio de los contratos de arrendamiento fue de 4.04 años, con 568 inquilinos. Durante 2025, la renta por m2 del segmento industrial fue de USD$6.0 aumentando un 11.8% AsA (5.34 USD 2024); las del segmento comercial Ps.207.2 incrementando 6.0% AsA (195.5 en 2024); las del segmento de oficinas totalizaron Ps.317.8 disminuyendo 2.2% AsA (325.1 en 2024) y las del segmento educativo se ubicaron en Ps.204.0, lo que representa un alza de 4.4% AsA (195.5 en 2024) La ocupación se situó en 95.5% en el segmento industrial, 93.4% en el comercial, 51.9% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.
e. En el año se firmaron contratos por 7,500 m2 de Área Bruta Rentable.
f. Continuamos trabajando de forma activa en el proceso de desinversión de activos no estratégicos. El portafolio en desinversión suma 241 mil m2 de ABR, por 3,869 mdp, contenidos en 31 propiedades. Cap Rate Implícito al cierre del 4T25 de 8.6%.

g. Las operaciones concluidas y en proceso de cierre suman más de 1,100 mdp , lo que representa el 28% del portafolio total en desinversión. En 2025 se finalizó la venta de Niza (55 mdp), La Roca (128.5 mdp), San Antonio (76 mdp), Sevilla (19 mdp) y ciertas unidades privativas de Héredit (46.3 mdp), activos que forman parte de los 324 mdp desinvertidos durante el ejercicio 2025.

A continuación, se incluye una gráfica en la que se muestra la distribución geográfica de los Activos que integran la Cartera:

56 Unidades de negocio	**568** Inquilinos (del ABR en operación)	**93.1%** De ABR en ocupación
4.04 años Vigencia restante	**20** Estados	**634,665 m²** ABR total

Presencia Geográfica



Nota: La imagen anterior muestra la ubicación del total de los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

a) Cartera Actual.

A continuación, se incluye una tabla que resume información de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

i) Cartera en desarrollo.

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.71%
Espacio Condesa	Vivienda	Por definir	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	2S26E	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.06%
Portafolio en planeación	**Segmento**	**Fecha de entrega[2]**	**Ubicación**	**ABR (m²) esperada**	**% ABR de la cartera total**
Bora	Vivienda	Por Definir	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.92%
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				149,432	23.55%

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

Avances de Obra.

Uno de los ejes estratégicos más relevantes para 2025 y 2026 es el inicio de operaciones de Espacio Condesa en sus componentes comercial y de oficinas. En este contexto, la Administración enfocó sus esfuerzos durante 2025 en la entrega de espacios para adecuaciones a los principales arrendatarios ancla del componente comercial, así como en el impulso a la comercialización de los espacios de oficinas.

A la fecha del presente informe, se cuenta con contratos firmados en Espacio Condesa que representan más del 70% del ABR comercial, y se han entregado para adecuaciones espacios equivalentes a más del 40% del ABR. En cuanto al avance físico global del proyecto, este ascendía a 88%, con un avance financiero de 90%.

Espacio Condesa comercial sumará un ABR superior a 27,000 m² al portafolio una vez estabilizado. Para 2026, se proyecta el inicio de operaciones de los componentes comercial y de oficinas, lo que permitirá a Fibra Plus potenciar sus resultados operativos e incrementar sus ingresos actuales en aproximadamente un 50%.

Al 31 de diciembre de 2025, el ABR de los proyectos en desarrollo y planeación representa el 23.55% del ABR total y equivale a 149,432 m2. De esta manera, el ABR de este portafolio se mantuvo sin cambios respecto al cierre de 2025

ii) Cartera en Operación.

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.
La tasa de ocupación redujo 164 pbs respecto al cierre de 2025, al pasar de 94.7% a 93.06%, 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.

Con relación a la absorción de la demanda, durante 2025, se firmaron 7,500 m2 de ABR y se formalizaron contratos principalmente en los segmentos comercial y de oficinas, reiterando que en Espacio Condesa ya se tiene firmado más del 70% de su Área Bruta Rentable comercial

Principales indicadores por segmento de negocio

Al cierre del año, la renta por m^2 del segmento industrial fue de USD$6.00, aumentando un de 11.8% contra el cierre de 2024; las del segmento comercial Ps.207.7, incrementando 6.0%; las del segmento oficinas fueron de Ps.317.8 disminuyendo 2.2% y las del segmento ocupativo totalizaron Ps.196.5, incrementando 4.7% vs. el 4T23. La ocupación fue de 95.5% en el segmento industrial, 93.4% en el comercial, 51.9% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

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	$207.2	$195.5	6.0%	93.4%	91.9%	150
Oficinas	$317.8	$325.1	(2.2)%	51.9%	48.8%	310
Educativo	$204.0	$196.5	4.4%	100.0%	100.0%	0

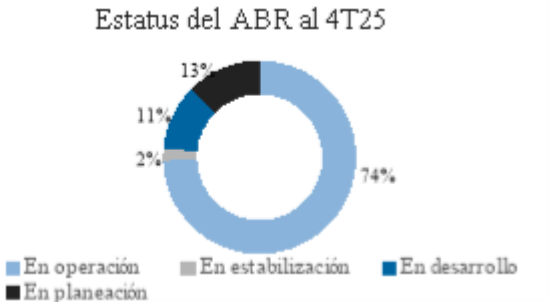
iii) Diversificación de Cartera.

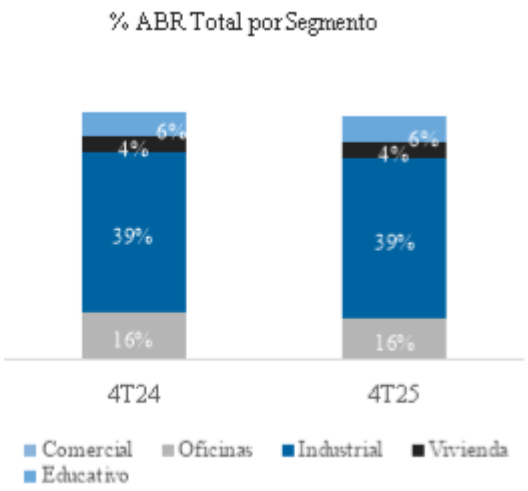
Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FPLUS estaba conformado por 56 propiedades, con un ABR de 634,665 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,532m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2).

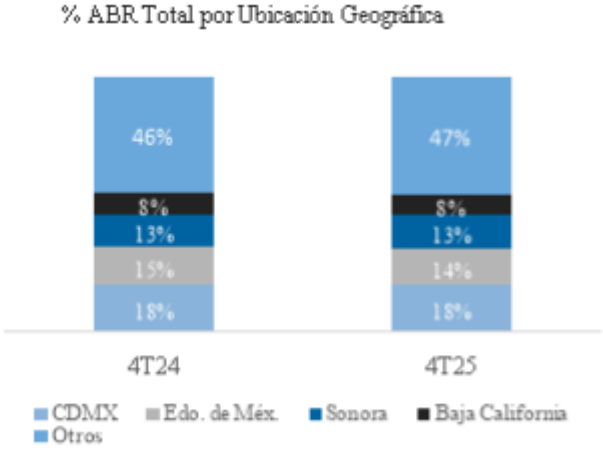
Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

De la misma manera, el portafolio de propiedades se encuentra diversificado por segmento, con un 39% enfocado al sector industrial, 35% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

A través de su portafolio de propiedades, Fibra Plus tiene presencia en 20 entidades federativas de México. CDMX, el Estado de México y Sonora tienen la mayor concentración, con 18%, 14% y 13% del ABR total, respectivamente.



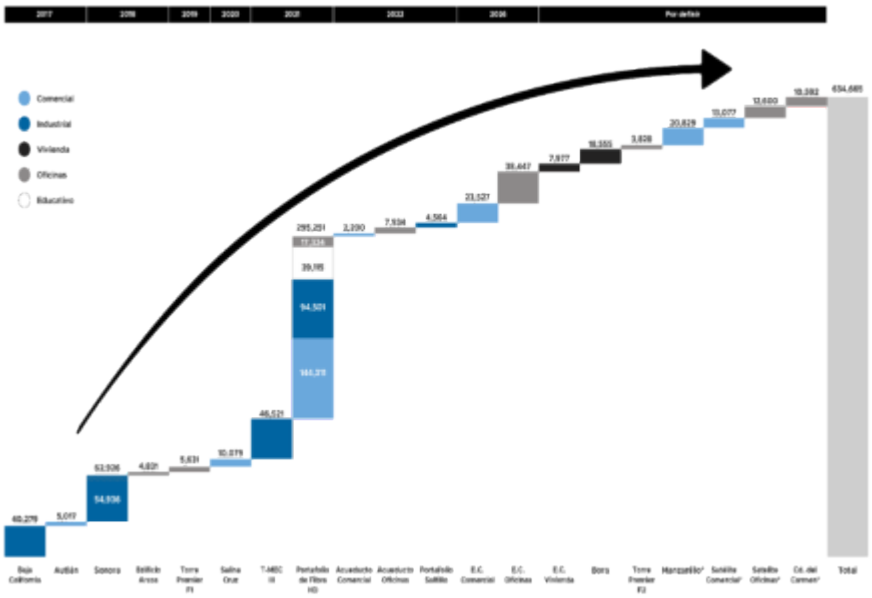




iv) Incorporación de ABR.

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.

Incorporación a detalle del ABR, m²



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

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%.

b) Segmentos de la Cartera.

Segmento 1. Propiedades Comerciales.

Al cierre del ejercicio 2025, el componente comercial se consolida como uno de los pilares estratégicos de la Cartera, representando el 35% del Área Bruta Rentable (ABR) total del Fideicomiso. Este segmento está integrado por una mezcla de activos estabilizados y proyectos de última generación localizados en zonas urbanas de alta densidad y dinamismo económico, tanto en zonas metropolitanas consolidadas como en ciudades con alto potencial de crecimiento.
Las propiedades comerciales de Fibra Plus están diseñadas para satisfacer de manera integral las necesidades de los usuarios, ofreciendo una amplia gama de servicios que incluyen tiendas minoristas (*retail*), centros de servicios bancarios, centros de atención a usuarios de telefonía, y una robusta oferta de alimentación y entretenimiento.
Durante el presente año, destaca de forma significativa el avance en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, donde se han concretado hitos operativos clave mediante la entrega de locales y negociaciones finales con marcas ancla de primer nivel como Soriana (bajo el esquema de *Shadow Anchor*) y Cinépolis. De igual forma, el proyecto insignia de usos mixtos, Espacio Condesa, ha mantenido un ritmo de avance crítico en su componente comercial, el cual cuenta con un ABR superior a los 27,000 m2. Con una apertura proyectada para el primer semestre de 2026, se estima que este activo generará ingresos anuales por más de 140 millones de pesos, lo que representará un catalizador fundamental para el incremento de los ingresos operativos del Fideicomiso.
Es importante señalar que, aunque algunos activos se encuentran aún en fase de desarrollo o arranque, cuentan ya con un avance sustancial en la comercialización de sus espacios. Esto permite que, tras la conclusión de las obras, la captura de valor de la inversión y la generación de flujos se realicen de manera acelerada.
La Administración considera que el perfil que ofrece la Cartera comercial es altamente resiliente y replicable. El contar con un concepto de desarrollo flexible y abierto a múltiples formatos permite aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario conforme se presentan, evitando las restricciones que implican otros modelos de negocio más rígidos y asegurando que cada inmueble se mantenga a la vanguardia para satisfacer las demandas futuras de los inquilinos y consumidores.

Segmento 2. Oficinas.

Al cierre de 2025, el portafolio de oficinas representa el 16% del Área Bruta Rentable (ABR) total de Fibra Plus. Este segmento se integra por activos estratégicos ubicados en los corredores corporativos más destacados del país, caracterizados por su alta demanda, niveles de renta competitivos y conectividad excepcional. La cartera de oficinas está compuesta por una mezcla de propiedades en operación estabilizada y el proyecto insignia en fase de culminación, Espacio Condesa.
Respecto a la gestión de activos específicos, la Administración mantiene su enfoque en la optimización del portafolio. En el caso de Torre Arcos y Torre Premier, ambos activos permanecen clasificados dentro de la estrategia de desinversión; durante el ejercicio se han continuado evaluando opciones de venta institucional o comercialización estratégica que permitan capturar la máxima plusvalía, en línea con el plan de rotación de activos no estratégicos.
Un hito fundamental para este segmento es el progreso en Espacio Condesa Oficinas. Al cierre de 2025, el proyecto se encuentra en sus etapas finales de construcción, habiendo utilizado parte de los recursos del crédito sindicado con BBVA para asegurar su conclusión. Este componente contará con un ABR superior a los 38,000 m2 y se estima que generará ingresos anuales por más de 250 millones de pesos. El proceso de comercialización, liderado por un broker de prestigio internacional, ha mantenido una dinámica positiva con prospectos de alto perfil corporativo, proyectando su apertura y contribución a los ingresos operativos para el primer semestre de 2026.
En cuanto a la estrategia de monetización de activos, durante el ejercicio 2025 se consolidó la venta de unidades privativas en las oficinas de Héredit Acueducto. Tras haber reportado ventas significativas en periodos anteriores, en 2025 se concretó la desinversión de espacios corporativos adicionales por un monto de 46 millones de pesos. Esta estrategia de venta

fragmentada ha permitido al Fideicomiso capturar valor de forma eficiente debido a la ubicación premium y la demanda sostenida en dicho inmueble.
Las propiedades de este rubro destacan por sus diseños arquitectónicos innovadores y su capacidad para satisfacer las necesidades corporativas de diversos sectores, incluyendo telecomunicaciones, servicios financieros y empresas de energía.
Al cierre del año, Fibra Plus reafirma su compromiso de mantener edificios a la vanguardia tecnológica y de sostenibilidad, preparando el terreno para que el inicio de operaciones de Espacio Condesa en 2026 marque un cambio estructural en la generación de flujos del segmento de oficinas.

Segmento 3. Industrial.

Al cierre de 2025, el sector industrial se consolida como el segmento de mayor relevancia para Fibra Plus, representando el 39% del Área Bruta Rentable (ABR) total del Fideicomiso. Este sector destaca por sus rendimientos atractivos, estabilidad a largo plazo mediante contratos de duración prolongada y una estructura de costos operativa eficiente. Asimismo, su capacidad para generar flujos dolarizados y mantener niveles de ocupación cercanos al pleno empleo han posicionado a este segmento como el motor defensivo de la Cartera ante entornos de incertidumbre económica.
Un hito estratégico fundamental durante el ejercicio 2025 fue la aprobación de la especialización de portafolios entre Fibra Plus y Fibra HD. Bajo esta estrategia, se determinó que Fibra HD se posicionará como el vehículo especializado en el sector industrial, aprovechando la robustez de sus activos estabilizados y su enfoque en la valorización de este tipo de inmuebles bajo las tendencias de nearshoring.
En cuanto a los activos específicos, destaca el Portafolio Sonora, ubicado en Nogales. Al cierre de 2025, este complejo industrial alcanzó un ABR consolidado de 62,926 m2, tras integrar exitosamente las adquisiciones y expansiones de naves industriales realizadas en 2023. Este activo mantiene una tasa de ocupación del 100%, con ingresos dolarizados que aportan una sólida estabilidad al flujo operativo del segmento.
Por su parte, el Portafolio T-MEC III, localizado en Nuevo Laredo, Tamaulipas, se integra a la operación con un ABR de 46,521 m2. Desde su incorporación, este activo ha incrementado significativamente los ingresos operativos de la Fibra, demostrando la capacidad de generar un Ingreso Operativo Neto (NOI) anual superior a los Ps. 53 millones. Asimismo, el Portafolio Baja California en Ensenada, con un ABR de 40,279 m2, continúa operando con inquilinos de perfil trasnacional y solidez económica, beneficiándose de la favorable dinámica manufacturera en la región fronteriza.
En el estado de Coahuila, el Portafolio Saltillo (anteriormente GT Plastics) mantiene su estabilidad con un ABR de 4,564 m2 y ocupación plena con un inquilino único. Durante el ejercicio 2025, este activo generó ingresos anuales por Ps. 5.2 millones, operando bajo contratos de largo plazo que aseguran la captura de valor de la inversión inicial de Ps. 45.5 millones.
La ubicación geográfica estratégica de los proyectos industriales, concentrados predominantemente en la zona fronteriza, permite al Fideicomiso acceder a mejores niveles de renta y mayor exposición a clientes internacionales. Con la consolidación de la estructura de Fibra HD y la gestión activa de los 12 activos industriales que componen la oferta consolidada, los ingresos por rentas de este sector han mostrado un crecimiento resiliente, reafirmando la intención de la Administración de continuar explorando oportunidades de inversión que maximicen la rentabilidad y plusvalía del portafolio industrial.

Segmento 4. Vivienda en Renta.

El 4 de diciembre de 2017, la Asamblea de Tenedores aprobó la inversión requerida para el desarrollo del Portafolio Home, mediante la cual el fundador relevante aportó los primeros dos proyectos al patrimonio del Fideicomiso con un valor de Ps. 895 millones.
Como parte del proceso de capitalización para financiar este desarrollo, el 1 de marzo de 2018 se inició un proceso de suscripción exclusiva para tenedores de CBFIs (FPLUS16). Dicho proceso concluyó en su primera ronda con la suscripción de 49,584,046 CBFIs, equivalentes a 743.8 millones de pesos. Sumando la aportación inicial, el incremento de capital total para este segmento ascendió a Ps. 1,639.3 millones.
Al cierre del ejercicio 2025, el sector de vivienda representa el 4% del Área Bruta Rentable (ABR) total del portafolio de Fibra Plus. Con un ABR total de la Fibra de 634,665 m2, la superficie destinada a vivienda se sitúa en aproximadamente 25,387 m2.
Los dos proyectos de vivienda en renta que integran este portafolio se distinguen por sus ubicaciones prime y amenidades de nivel AAA, sumando un total de 392 unidades disponibles para el mercado.

Segmento 5. Sector Educativo

En el 2021, se adquirió el portafolio de Fibra HD, situación que agregó un nuevo sector a la cartera de propiedades de Fibra Plus. Este sector a la fecha de este reporte cuenta con un ABR de 39,116 m2 y una ocupación del 91.3%, y forma parte del portafolio en desinversión de Fibra Plus por no considerarse activo estratégico en la visión de negocios.

Actualmente en 2025, el sector educativo representa el 6% del Área Bruta Rentable (ABR) total de la Cartera. Este segmento se caracteriza por su alta resiliencia y estabilidad, operando bajo contratos de arrendamiento de largo plazo (tipo *Triple Net* o NNN), lo que garantiza flujos de efectivo constantes y una exposición mínima a gastos operativos por parte del Fideicomiso. El portafolio educativo cuenta con una superficie aproximada de 38,080 m2, distribuida estratégicamente en estados con alta demanda de servicios educativos privados, tales como Sonora, Sinaloa, Querétaro, Jalisco y Puebla. Estas propiedades consisten principalmente en planteles educativos de nivel básico y medio superior, diseñados para instituciones de prestigio en sus respectivas regiones.
La Administración destaca que este sector ha mantenido una tasa de ocupación del 100% durante el periodo de revisión, reafirmando su valor como un componente defensivo dentro de la diversificación de Fibra Plus. La naturaleza de estos activos permite una gestión simplificada y una alta tasa de retención de inquilinos, dadas las características específicas de las instalaciones y la estabilidad propia del sector educativo en México.

Resumen de Información Financiera.
Las tablas incluidas en la presente sección presentan información financiera auditada. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección “4. Información Financiera” de este Reporte Anual. La información financiera incluida en el presente Reporte Anual, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.
El presente Reporte Anual incluye los Estados Financieros auditados consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2025, así como del Estado de Utilidad Integral, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo por el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025. Dichos Estados Financieros Consolidados fueron elaborados de acuerdo con las IFRS emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).
En la siguiente tabla se muestra información financiera relativa a las propiedades que forman parte de la Cartera de Fibra Plus. Esta información se debe leer juntamente con las notas a los mismos. La información financiera seleccionada contenida aquí se muestra de forma consolidada y no es necesariamente indicativa de la situación financiera y los resultados en o para cualquier Fecha o periodo futuro.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias
Estados consolidados de resultados integrales
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad por CBFI

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por Rentas		$ 830,750	$ 837,678	$ 732,370
Gastos de administración y operación		342,551	366,799	299,493
Intereses netos		23,389	(59,582)	(120,263)
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(162,517)	261,363	(301,645)
Gastos financieros		344,380	386,754	355,838
Otros (gastos) ingresos – neto		32,824	(409,532)	139,906
Compensación de largo plazo (Promote)		50,000	123,611	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		41,477	45,929	57,175
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		(217,375)	(660,026)	(335,081)
Utilidad neta consolidada del año		$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947

Otros resultados integrales		-	-	(104,155)
Utilidad neta integral consolidada del año		$ 376,021	782,362	532,792
Utilidad neta e integral del período de la participación controladora		$ 359,155	$ 764,604	$ 636,947
Utilidad neta e integral del período de la participación no controladora		$ 16,866	$ 17,758	$ (104,155)
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFI * *	16	$ 0.56	$ 1.20	$ 1.00
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFI * *	16	0.52	1.12	0.94
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		638,176,752	634,576,114	636,201,174
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		$ 685,668,720	$ 681,888,050	$ 675,353,696

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Indicadores financieros (miles de pesos)	2025	2024	2023	2022	2021
Ingreso Operativo Neto (ION)	830,750	723,728	635,690	619,169	121,989
Margen ION	76.50%	91.32%	86.80%	88%	90%
Funds from operations (FFO)	78,144	133,257	(100,713)	158,712	46,554
Margen FFO	N. A	N. A	N. A	88%	34%
Adjusted funds from operations (AFFO)	75,458	150,098	(89,587)	159,542	48,106
Margen AFFO	N. A	N. A	N. A	89%	35.44%
EBITDA	488,199	501,523	495,936	438,006	121,335
Margen EBITDA	58%	59%	59%	63%	89%

FFO Y AFFO

Por el periodo que termina el 31 de Diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

2025

Utilidad Integral	376,022
	(217,375)
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(162,517)
Fluctuación en UDIs	59,745
Valuación de instrumentos financieros	11,350
Amortización de intangibles (Activos Derecho de Uso) Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	10,919
FFO	78,144
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(3,247)
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	561
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-
AFFO	75,458

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

Activos	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 329,646	$ 600,096	$ 636,798
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	251,779	171,086	137,629
Impuestos por recuperar	9	132,273	78,731	61,388
Total del activo		713,698	849,913	835,815

circulante				
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	32,754	43,332	38,707
Activo por derecho de uso	10	133,020	95,546	85,066
Propiedades de inversión	11	18,332,062	17,334,138	15,981,431
Activos disponibles para la venta		52,346	-	-
Mobiliario y equipo		8,700	10,494	11,949
Depósitos en garantía		220,431	112,084	58,964
Total del activo no circulante		18,779,313	17,595,594	16,176,117
Total del activo		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Pasivos y patrimonio

Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	$ 1,971,531	$ 1,287,747	$ 575,719
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		237,522	110,455	352,814
Impuestos por pagar		53,102	43,465	29,349
Pasivos por arrendamiento	14	6,364	3,456	4,604
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		401,508	388,182	11,143
Total del pasivo circulante		2,670,027	1,833,305	973,629
Rentas cobradas por anticipado		13,087	36,600	42,213
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	149,378	102,093	88,827
Certificados bursátiles por pagar	12	1,107,659	1,066,183	1,020,254
Instrumentos financieros derivados		61,947	23,242	18,216
Créditos bancarios largo plazo	12	3,081,671	3,390,985	3,345,902
Total del pasivo		7,083,769	6,452,408	5,489,041
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,099,072	9,049,072	8,925,461
Otros (prima en suscripción)		86,702	86,702	283,581
Resultados acumulados		3,084,013	2,724,858	1,960,254
Fondo de recompra		(63,698)	(53,820)	(45,298)
		12,206,089	11,806,812	11,123,998
Participación no controladora		203,153	186,287	398,893
Total del patrimonio		12,409,242	11,993,099	11,522,891

Total del pasivo y patrimonio	$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	2025	2024	2023
Utilidad neta del período consolidada	$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(217,375)	(660,026)	(335,081)
Bajas de mobiliario y equipo	-	-	(908)
Depreciación	26,784	9,518	12,274
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a cargo (favor)	23,389	(59,582)	(120,263)
Activo por derecho de uso	-	(18,384)	-
Compensación a largo plazo (Promote)	50,000	123,611	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	38,705	5,026	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI´s) y amortización de gastos de emisión	41,477	45,929	57,175
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	344,380	386,754	251,683
(Ganancia) pérdida cambiaria	(162,517)	249,529	(301,645)
	520,864	864,737	200,182
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(80,693)	(33,457)	36,026
Impuestos por recuperar	(53,542)	(17,343)	(6,103)
Depósitos en garantía	(108,347)	(53,120)	(36,372)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	816,440	145,823	44,486
Impuestos por pagar	9,637	14,116	22,246
Pasivo por arrendamiento	50,193	27,089	
Rentas cobradas por anticipado	(10,187)	(16,756)	3,693
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,144,365	931,089	264,158
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición en participación Fibra HD	-	(427,243)	(15,608)
Intereses a (cargo) favor efectivamente pagados, cobrados	(23,389)	59,582	120,263

Adquisición de mobiliario y equipo	(676)	(159)	(725)
Baja de propiedades de inversión	361,949	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	(1,142,498)	(692,681)	(719,411)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(804,614)	(1,060,501)	(615,481)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	205,000	844,342	3,602,539
Pago de préstamos	(413,032)	(336,760)	(3,256,419)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(8,489)	(14,971)	(6,828)
Suscripción de CBFIs	-	-	18,218
Compensación de largo plazo (Promote)	(50,000)	-	(55,266)
Gastos financieros efectivamente pagados	(344,380)	(386,754)	(177,088)
Recompra de CBFIs, neto	(9,878)	(8,522)	(8,758)
Flujo neto de efectivo utilizado en generado por actividades de financiamiento	(620,779)	97,335	116,398
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(281,028)	(32,077)	(234,925)
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	643,428	675,505	910,430
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	$ 362,400	$ 643,428	$ 675,505

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 8,843,353	$ (36,540)	$ 219,910	$ 1,323,307	$ 659,173	$ 11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9,049,072	(53,820)	86,702	2,724,858	$ 186,287	11,993,099
Compensación de largo plazo (Promote)	50,000	-	-	-	-	50,000
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(9,878)	-	-	-	(9,878)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	359,155	16,866	376,021
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 9,099,072	$ (63,698)	$ 86,702	$ 3,084,013	$ 203,153	$ 12,409,242

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

Fibra Plus Management, S.C. fue constituida el 13 de agosto de 2016, e inició operaciones el 3 de noviembre de ese mismo año. En el siguiente cuadro se muestra la información financiera seleccionada de Fibra Plus

Estado de Utilidad Integral Miles de pesos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Ingresos totales	30,574	35,211	31,952
Servicios administrativos	35,131	38,044	36,093
Ingreso financiero, neto	(4,557)	(367)	(662)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(4,141)	(3,199)	(4,803)
Impuestos a la utilidad		-	-
Utilidad neta	(4,141)	(3,199)	(4,803)

Management, S.C. como empresa individual. Esta información está contenida dentro de los Estados Financieros consolidados auditados, mismos que se incluyen en el presente Reporte Anual. Es muy importante mencionar que, aunque dichos estados financieros están contenidos dentro de dichos estados financieros consolidados, no se han emitido Estados Financieros individuales auditados de Fibra Plus Management para el ejercicio 2025. La información financiera fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y no necesariamente indican la situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro del administrador.

Estado de posición Financiera (miles de pesos)	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	499	351	372

Otros activos circulantes	1588	2,566	843
Total activo circulante	2,087	2,917	1,215
Mobiliario y equipo de oficina	-	587	2,852
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,181	2,182	2,635
Total activo no circulante	1,181	2,769	5,487
Total del activo	**3,268**	**5,686**	**6,702**
Pasivo circulante			
Pasivo Circulante			
Cuentas por pagar	7,054	14,224	7,992
Impuestos por pagar	2,176	1,966	3,416
Otras cuentas por pagar	9,959		-
Total del pasivo circulante	19,190	16,190	11,408
Fondo de reserva recibido	-	1,739	2,500
Derecho de uso sub arrendamiento	1,383	921	2,760
Total del pasivo	**20,573**	**18,851**	**16,668**
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	50	50	50
Resultados acumulados	(17,305)	(13,215)	(10,016)
Total del patrimonio	(17,305)	(13,165)	(9,966)
Total del pasivo y patrimonio	3,268	5,686	6,702

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.

Fibra Plus Management, S.C. fue constituida con el fin de administrar la operación de Fibra Plus, así como los proyectos de su Cartera de propiedades. Dicha administración se hace de manera interna, donde únicamente se reembolsan los gastos incurridos por la administración, mismos que se erogan con base en un presupuesto previamente autorizado por el Comité Técnico de Fibra Plus. Esto hace que los intereses de los Tenedores de CBFIs estén alineados con los del mismo fideicomiso.

La empresa se encuentra dentro de la normatividad del ISR y por lo mismo tiene las obligaciones contenidas en las leyes relativas.

Ingresos.

Como se menciona en el párrafo que antecede, los ingresos de Fibra Plus Management, S.C. son reembolsos de gastos, mismos que se erogan con base en un presupuesto previamente autorizado por el Comité Técnico de Fibra Plus.

Gastos por Servicios Administrativos.

Los gastos por servicios administrativos son principalmente sueldos y salarios de los diversos funcionarios responsables por la operación del Fideicomiso de Fibra Plus. Asimismo, se incluyen los impuestos relativos a la nómina, así como honorarios por servicios contables, fiscales, de recursos humanos e informática.

Gastos generales de operación.

Son las erogaciones por concepto de renta y mantenimiento de oficina, gastos de viaje, gastos de representación, capacitación de personal, así como todos los gastos generales del Administrador de Fibra Plus.

Impuesto a la utilidad.

Al cierre del ejercicio 2025, Fibra Plus Management tuvo pérdida fiscal por $1,897 miles de pesos, por lo que no se pagaron impuestos a la utilidad.

ii) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, la única fuente de recursos de Fibra Plus Management es la generada por su propia operación y por los recursos que periódicamente restituye Fibra Plus para subsanar los gastos correspondientes a sus actividades de Administrador. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, no tiene deuda bancaria contratada. Los recursos monetarios de Fibra Plus Management están denominados en pesos mexicanos y están invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Principales Cuentas dentro de los Estados Financieros de Fibra Plus Management, S.C.

Efectivo y equivalentes de Efectivo.

Está constituida por recursos monetarios denominados en pesos mexicanos que provienen de reembolsos de gastos provenientes del Fideicomiso de Fibra Plus.

Depósitos en garantía y rentas pagadas por anticipado.

Erogaciones realizadas en relación con la renta de las oficinas de Fibra Plus.

Principales Eventos Relevantes Relacionados con los Factores de Riesgo.

Fibra Plus estuvo expuesta a un factor de riesgo de refinanciamiento, relacionado con el vencimiento de los cebures con clave de pizarra “FibraHD19”, lo que detonó en que el Índice de Cobertura de Deuda (“ICD”) se ubicara muy cerca del mínimo necesario durante la mayor parte del año (en 1x). En consecuencia, durante marzo del 2022, Fibra HD presentó al Comité Técnico el plan de remediación del indicador.

Dicho plan de remediación, que también fue aprobado por la Asamblea de Fibra HD el 20 de abril del 2022, consistió en alguna o una combinación de algunas de las siguientes opciones: (i) la contratación de líneas de crédito adicionales a las ya vigentes; (ii) el refinanciamiento de la deuda bursátil actual y, en paralelo a lo anterior, (iii) la desinversión de activos para cubrir, en su caso, el monto remanente después de las opciones anteriores.

Gracias a la buena gestión del Administrador y la combinación de negocios con Fibra Plus, el 8 de noviembre de 2022, Fibra HD anunció que, en conjunto con Fibra Plus, firmó un crédito sindicado, por hasta Ps. 4,500 millones, con BBVA como agente colocador.

Al cierre de diciembre del 2025, el LTV fue de 31.61%, que comparó contra el 30.48% del 2024, mientras el ICD fue de 1.21x (vs 1.42x del 4T24).

Se considera que un evento afecta adversa y significativamente al plan de negocios si dicho acontecimiento tuvo alguna repercusión negativa, y su efecto económico superó el 10% de los ingresos totales anuales de Fibra Plus.

Resumen de Cumplimiento de los Principales Contratos.

Los “Contrato de Fideicomiso”, “Contratos de Arrendamiento”, “Contrato de Administración y Asesoría”, “Contrato de Desarrollo” y el “Contrato de Gestión” celebrados por Fibra Plus y vigentes al 31 de diciembre de 2025, se han cumplido sin incidentes en los términos estipulados en dichos acuerdos. (Para más información ver sección “2. El Fideicomiso – 2.d) Contratos y Acuerdos Relevantes”, del presente Reporte Anual).

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde se tiene conocimiento, al 31 de diciembre de 2025, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la situación legal y financiera de Fibra Plus.

***Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones*.**

Fibra Plus tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial, de la suscripción de derechos del primer trimestre del 2018, de las emisiones posteriores que deriven en captación de recursos y de la contratación de financiamientos, al fondeo de las actividades de desarrollo de los Activos que componen el patrimonio del Fideicomiso, así como la adquisición de nuevos activos que representen una oportunidad de inversión. Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo y construcción y como es sabido pueden presentarse circunstancias que aceleren o disminuyan la velocidad de los desembolsos relativos a cada proyecto.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de construcción y desarrollo de cada uno de los Activos que conforman la Cartera, dados los imponderables inherentes a la construcción. Sin perjuicio de ello, los contratos de desarrollo con la contraparte constructora contemplan un plazo máximo, a partir del cual dicha contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados. Asimismo, se contempla que para cada proyecto se establezcan las fianzas o garantías necesarias, que en términos de mercado sean aceptables a efectos de garantizar que los mismos se lleven a cabo.

En cuanto al plan de negocios, durante el segundo trimestre de 2025 inició una nueva etapa para Fibra Plus y Fibra HD, con el objetivo de que, por un lado, Fibra Plus se consolide como una Fibra enfocada en activos premium de usos mixtos, comercial anclado y oficinas AAA; y, por el otro, Fibra HD se posicione como una Fibra industrial con activos mayoritariamente estabilizados, ambas con baja exposición al desarrollo y con capacidad de generar flujo de efectivo para el pago de distribuciones.

Esta visión comenzó con la publicación del folleto de reestructura de Fibra Plus en el segundo trimestre de 2025, en el que se detalló la reubicación de activos entre ambas Fibras para concentrar los activos industriales en Fibra HD y los no industriales en Fibra Plus, lo cual fue aprobado mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025. La operación se llevaría a cabo mediante la transferencia de titularidad de los activos y el pago en CBFIs, además de otros recursos financieros.

A la fecha del presente informe, se ha efectuado la totalidad de la aportación de las propiedades no industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un valor en libros de 4,252 mdp, junto con la cesión correspondiente de la deuda asociada a dichos activos, correspondiente a los tramos A y C del crédito sindicado, por un saldo insoluto de 1,246.8 millones de pesos.

Por otra parte, la migración de los activos industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un valor en libros de 2,446 mdp, se ejecutará durante el trimestre en curso, junto con el correspondiente traspaso de los dos créditos asociados a dichos

inmuebles: (i) Bancomext, respecto del cual ya se cuenta con autorización para modificar al acreditado y migrar la deuda, con un saldo insoluto de 26.3 millones de dólares; y (ii) Sabadell, con un monto pendiente de pago de 11.7 millones de dólares.

Política de Endeudamiento de Fibra Plus.

Fibra Plus inició sus operaciones sin deuda y busca operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

- **Crédito sindicado con BBVA**

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó en conjunto con Fibra HD un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.

Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

En enero de 2025, se llevó a cabo la disposición del crédito sindicado firmado en diciembre de 2024, el cual permitió refinanciar la totalidad del esquema sindicado anterior. Esta operación financiera fue diseñada para mejorar las condiciones del fideicomiso, proyectando un beneficio en el flujo de efectivo a corto plazo superior a los 100 millones de pesos anuales. Además, se dispusieron 500 millones de pesos adicionales de esta misma línea, los cuales fueron destinados íntegramente a la continuación del desarrollo de Espacio Condesa.

Durante el segundo trimestre de 2025, como parte de la reorganización estratégica para especializar a Fibra Plus en activos de usos mixtos y oficinas AAA, se realizó una reubicación de deuda. Esto implicó la aportación de propiedades no industriales a Fibra HD junto con la cesión de la deuda asociada a dichos activos, específicamente los tramos A y C del crédito sindicado, por un saldo insoluto de 1,246.8 millones de pesos.

Para gestionar el riesgo de mercado, durante el primer trimestre de 2025 se contrataron derivados de tasa (swaps y swaps bonificados) para cubrir 1,059 millones de pesos de este crédito por un plazo de 36 meses. Gracias a estas coberturas, al cierre del año el 30% de la deuda total del fideicomiso contaba con protección ante fluctuaciones de tasa. Para el primer semestre de 2026, el objetivo es realizar nuevas emisiones de deuda quirografaria para prepagar créditos actuales y reducir el costo financiero promedio, que al finalizar 2025 se ubicó en 9.8%

	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Revolvente
Monto	2,650,000,000		500,000,000

Moneda	MXN	USD	MXN
Opción de Incremento	N/A	N/A	500,000,000
Plazo (años)	5	5	3
Tasa (1)	TIIE + 250-300pb	SOFR + 275-325pb	TIIE + 200-250 pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días	1 disp hasta 30 días	Múltiples disp. hasta 90 días

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

Obligaciones Financieras: LTV<50%

Índice de Cobertura: =>9%

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: => 1.3x
Índice de Cobranza: 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x

Al cierre del 4T25, Fibra PLUS se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Otros créditos relevantes

Bancomext

Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext), hasta por un monto de USD$25 millones a una tasa de interés fija de 5.85% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030. Esta primera línea fue respaldada por el activo Ensenada, en Baja California. Posteriormente, con la adquisición del Portafolio Sonora, Bancomext autorizó la ampliación de la línea de crédito para llegar a un monto de hasta USD$50 millones.

En agosto de 2018, Fibra Plus dispuso exitosamente de USD$6.8 millones del crédito contratado con Bancomext para la adquisición del portafolio Sonora, el cual está contratado a una tasa de 5.85% y cuenta con un vencimiento a 10 años. Posteriormente, en seguimiento de la misma línea de crédito contratada con Bancomex, Fibra Plus realizó una segunda disposición por USD$9.2 millones, para la exploración de nuevas oportunidades de inversión. La totalidad de estas

disposiciones fue respaldada por los flujos del activo industrial Ensenada, Baja California, por lo que existe una cobertura natural del tipo de cambio.

En abril del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$ 1 millón de dólares, con destino principal hacia las actividades de operación del Fideicomiso. Subsecuentemente, en mayo del 2019, se dispusieron de USD$4 millones adicionales, principalmente para efectuar el penúltimo pago de la contraprestación en efectivo pactada por la aportación del Portafolio Sonora. Finalmente, en diciembre del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$13.8 millones de la línea con Bancomext. La totalidad de las disposiciones en el 2019 está empatada con los flujos del Portafolio industrial Sonora.

Banco del Bajío

Con fecha 20 de junio de 2019, Fibra Plus firmó con Banco del Bajío dos contratos de crédito que no fueron dispuestos en ese año: el primero, respaldado por la generación de flujos de Autlán, por hasta $ 37 millones de pesos, con costo de TIIE+ 3%; y el segundo, empatado con los flujos de Salina Cruz, por hasta $120 millones de pesos, con costo de TIIE + 3%. El 11 de marzo de 2020, se dispusieron un total de $24.05 millones de pesos de la línea de Autlán y $54.0 millones de pesos de la línea para Salina Cruz. Durante el 4T20 se dispusieron de $66.0 millones de pesos de la línea de crédito con garantía de Salina Cruz.
El 23 de diciembre 2024 se dispuso 75mdp por a cuenta de la disposición del credito sindicado. Dicho prestamo fue dispuesto a TIIE + 325bp con fecha de vto. el 15/01/2025 pagadero con recursos del Tramo C del sindicado dispuesto en enero 2025 .

Durante 2025, se obtuvieron 155 millones de pesos con Banco del Bajío bajo una garantía quirografaria con vencimiento en 2026, los cuales se destinaron íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta actividad financiera se complementó con el desempeño de activos estratégicos como Salina Cruz, el cual generó ingresos por 7.9 millones de pesos durante el ejercicio derivado de su operación parcial. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución se ubicó en 274.6 millones de pesos, consolidando las disposiciones del año y el manejo de líneas tras el refinanciamiento del crédito sindicado efectuado en enero de 2025. Dicha estructura permite al fideicomiso asegurar la liquidez necesaria para el inicio de operaciones del componente comercial de Espacio Condesa, proyectado para el primer semestre de 2026.

Bancrea

Durante el 3T20, el Comité Técnico aprobó la contratación de un crédito con Bancrea por hasta $ 300 millones de pesos para financiar de manera temporal las necesidades de capital de trabajo, relacionadas con el desarrollo de obras, con una tasa de TIIE + 500 pb y vencimiento de 3 años. Para dicho crédito se dieron en garantía los activos de Torre Arcos y Torre Premier. El 3 de septiembre de 2020, fueron dispuestos $64.1 millones, mientras que el 9 de diciembre de 2020 se dispusieron $98.0 millones, ambos utilizados para actividades de obra de los proyectos en desarrollo. En marzo del 2022, se dispusieron los $137.9 millones restantes de dicho crédito. Durante el 4T22 se ejecutó una línea de crédito adicional de la cual se dispusieron 120 millones de pesos, cuyo uso fue el pago pendiente por realizar de la adquisición de Nuevo Laredo. Durante el 1T23 se amortizaron $162.1 millones con recursos de la tercera disposición del crédito sindicado, por lo que se inició el trámite para liberar la garantía de los activos de Torre Arcos y Torre Premier. En diciembre de 2023 se reestructuro el saldo pendiente de la deuda con Bancrea y se constituyó una nueva deuda por 400 mdp con garantía hipotecaria, los cuales se dispusieron durante el mismo mes.
En el primer trimestre 2024 se dispusieron 200 mdp más de la línea, que se utilizaron para la compra del 10% de títulos de Fibra HD, así como para el desarrollo de Espacio Condesa.
En jun-24 se dispuso de una linea de arrendamiento para equipos y activo fijo para Espacio Condesa oficinas y Espacio Condesa comercial por 168mdp

Durante 2025, se obtuvieron 130 millones de pesos adicionales de la línea de crédito revolvente con Bancrea, recursos que fueron destinados íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta disposición se llevó a cabo bajo términos y condiciones consistentes con los contratos previos de la institución. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución se ubicó en 953.8 millones de pesos, consolidando las líneas de capital de trabajo, la adquisición de títulos de Fibra HD y el arrendamiento de activos fijos necesarios para el equipamiento y estabilización de los componentes comercial y de oficinas.

Banco Mercantil de Panamá

El 26 de diciembre de 2024 de contrato y se dispuso un crédito revolvente a 12 meses con el Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares, esta operación representa un hito relevante dentro de las alternativas de financiamiento con las que cuenta el fideicomiso, dichos recursos fueron asignados para la continuación de Espacio Condesa.

En diciembre de 2025, se llevó a cabo la renovación del crédito con el Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares. Esta operación continúa siendo un hito relevante en la diversificación de las fuentes de financiamiento internacional del fideicomiso

Sabadell y DD3

En la misma sesión del Comité del 3T20, se aprobó la adquisición del Portafolio Industrial en Nuevo Laredo, TMEC-III, sujeto a la obtención del financiamiento bancario. Así, en sesión del Comité Técnico celebrada en julio del 2021, correspondiente a los resultados del 2T21, se autorizó la contratación del crédito con Sabadell y DD3 para la compra apalancada de TMEC-III. Como resultado, el 9 de agosto de 2021 se firmó el contrato de crédito con Sabadell, a través del cual se dispusieron 15 millones de dólares para la compra del activo en Nuevo Laredo. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2021, se firmó un contrato de crédito simple con garantía fiduciaria con DD3, por 3.5 millones de dólares, el cual fue dispuesto en su totalidad para el pago de las naves y, a la fecha de este reporte, ya fue amortizado en su totalidad con los recursos de la tercera disposición del crédito sindicado.

Al cierre de 2025, el crédito con Sabadell se encuentra integrado en el plan de reubicación de activos para consolidar a Fibra HD como el vehículo especializado en el sector industrial. La migración de las propiedades industriales de Fibra Plus, programada para ejecutarse durante el primer trimestre de 2026, incluye el prepago anticipado de este crédito con líneas dispuestas por Fibra HD.

A la fecha del reporte, el monto pendiente de pago con Sabadell asciende a 11.7 millones de dólares, lo que se traduce en un saldo insoluto al finalizar el 4T25 de 208.4 millones de pesos. Por su parte, el financiamiento con DD3 ya ha sido amortizado en su totalidad con recursos de disposiciones previas, por lo que ya no figura como parte de la deuda vigente en el presente

Deuda Fibra Plus

Al cierre del 4T25, el índice de apalancamiento de Fibra Plus, medido como Activo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 1.21x, encontrándose aun así en un rango en línea con la industria y con la estrategia de financiamiento de Fibra Plus, dando cabal cumplimiento a las disposiciones legales existentes en este sentido. Como se mencionó previamente, el LTV de Fibra Plus finalizó en 31.61% al cierre del 31 de diciembre de 2025

Calificaciones crediticias de Fibra Plus

Al cierre del 2025, Fibra Plus no cuenta con calificación crediticia por parte de un tercero. Fibra Plus podrá acudir al mercado de capitales para captar recursos de forma periódica, una vez identificadas las oportunidades de adquisición, de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, Fibra Plus puede seguir contratando deuda siempre y cuando mantenga las condiciones establecidas por el Comité Técnico y las políticas respectivas. Fibra Plus acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos. El Comité Técnico ha fijado y podrá fijar las políticas de endeudamiento con base en el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

El 10 de diciembre del 2020, la CNBV emitió, a través del Diario Oficial de la Federación, una modificación a la Circular Única de Emisoras (CUE) con respecto el cálculo del nivel de endeudamiento y del índice de cobertura en el Anexo AA. Dicho cambio, efectuado con el objeto de flexibilizar el marco jurídico que habrán de observar las emisoras al momento de asumir, con cargo al patrimonio del fideicomiso, créditos, préstamos o financiamientos y así eficientar la contratación de deuda, hace referencia a que se elimina el límite máximo de endeudamiento regulatorio, facultando a la Asamblea General de Tenedores para establecer el límite de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que pretendan asumir, de conformidad con la metodología mencionada en la CUE, misma que también fue adecuada con respecto al índice de cobertura de servicio de deuda, así como ajustar en lo conducente la revelación que se realiza al respecto en el reporte anual. Cabe señalar que dichos límites fueron establecidos por la Asamblea General el 4 de diciembre de 2017, los cuales fueron ratificados por la Asamblea General de Tenedores el 20 de abril de 2022.

Fibra Plus procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, ya sea mediante la gestión de líneas de crédito o la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten y que requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

Para más información sobre el endeudamiento de Fibra Plus, ver sección 2.a) “Historia y desarrollo del Fideicomiso “.

Política de capitalización de Fibra Plus.

Es intención de Fibra Plus acudir reiteradamente a los mercados de valores para llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el Comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de Fibra Plus procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al cierre de 2025, Fibra Plus mantiene su intención de acudir de forma recurrente a los mercados de valores para realizar colocaciones sucesivas de CBFIs, estrategia que se ha visto fortalecida por el proceso de especialización sectorial entre Fibra Plus y Fibra HD. Bajo el plan general de inversiones supervisado por el Comité Técnico, el Fideicomiso ha priorizado una cadencia de capitalización que maximice el valor para los Tenedores, enfocando los recursos en la consolidación de activos de usos mixtos y oficinas AAA, como Espacio Condesa.

Suscripción de Derechos de marzo – abril 2022

En abril del 2022, Fibra Plus informó sobre la terminación de la segunda ronda de la suscripción de derechos preferente en efectivo por hasta 1,000 millones de pesos. El resultado fue un levantamiento de cerca de 830 millones de pesos, con un precio por certificado de 7.13 pesos.

Así, al 31 de diciembre de 2023, Fibra Plus ha realizado la colocación de 636,201,174 (seiscientos treinta seis millones doscientos un mil ciento setenta y cuatro CBFIs, que corresponden a los CBFIs puestos en circulación entre el público inversionista al momento de la Oferta Pública Inicial, los entregados al fundador relevante por la aportación de los proyectos iniciales y por las ampliaciones y nuevas aportaciones, la suscripción del Portafolio Home, la Oferta Pública de Adquisición de Fibra HD, las suscripción de derechos efectuada en abril 2022, así como los CBFIs entregados a terceros que aportaron propiedades al patrimonio del Fideicomiso.
Posteriormente a los eventos de 2022 y 2023, Fibra Plus inició el ejercicio 2025 con un total de 634,576,114 CBFIs en circulación. Durante el primer trimestre de 2025, específicamente en febrero, el Comité Técnico aprobó la cancelación de certificados que habían sido adquiridos a través del fondo de recompra, lo que situó la cifra en circulación en 633,119,678 títulos al cierre de marzo.
Sin embargo, para el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2025, el número de certificados en circulación ascendió a

638,176,752 CBFIs. Este incremento neto de aproximadamente el 0.6% respecto al cierre de 2024 se debió principalmente a la emisión de 5 millones de nuevos certificados durante el tercer trimestre de 2025, los cuales fueron utilizados como contraprestación para la adquisición del activo del sector educativo "Exacom" (antes perteneciente a Fibra HD).

Suscripción de Derechos subsecuente, en enero 2023

En enero de 2023, Fibra Plus inició el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de sus CBFIs; dicho proceso consistió en dos rondas de suscripción que terminaron el 18 de enero y el 3 de febrero de 2023 respectivamente, con un total de 10.5 millones de CBFIs suscritos a un precio de Ps.8.74, lo que equivale a Ps.91.7 millones.

En esta suscripción preferente, se intercambiaron CBFIs de Fibra HD de un tercero por CBFIs de Fibra Plus, a un factor de intercambio igual al de la OPA, de 2.5 CBFIs de Fibra HD por cada CBFI de Fibra Plus, por lo que, a la fecha de este reporte, se consolida el 85.7% de la emisora, con una ganancia de 84 millones de pesos en la operación.

Política de cumplimiento con la Legislación Aplicable.

El Fideicomiso al ser una entidad con valores listados en la BMV, está obligado a cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras, tal y como lo es el presente Reporte Anual.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Plus se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ser una entidad con valores inscritos en la BMV.

Política de distribución.

Fibra Plus es un Fideicomiso de reciente creación y, al 31 de diciembre de 2025 no ha realizado distribuciones a sus Tenedores, toda vez que, al encontrarse una parte importante de sus Activos en desarrollo, aunado a las pérdidas fiscales acumuladas, todavía no cuenta con utilidad fiscal determinada y, por ende, no está obligada a realizar dichas Distribuciones.

Para más información sobre la política de distribución, ver la sección “2.b). X. Distribuciones”, del presente Reporte Anual.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable, a Fibra Plus le es aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR por lo que, a efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, Fibra Plus está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones de Efectivo sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán: anualmente, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso, ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución será revisada y determinada por el Comité Técnico. Sin embargo, Fibra Plus no puede garantizar que su política de distribución no sea modificada en un futuro.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Adicionalmente, para conservar el estatus fiscal de Fibra, se deberán mantener al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento o en Derechos de Arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

Fibra Plus anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrán que pagar Distribuciones

de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. Fibra Plus no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de Operación y,
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por empresas similares.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

Reporte de deudores relevantes.

Al 31 de diciembre de 2025, ninguno de los Inmuebles relacionados con los Activos presenta incumplimiento ni se encuentran en proceso administrativo o judicial alguno. Tampoco existen cuentas por cobrar relevantes que pudieran comprometer la estabilidad de la operación de la empresa.

Factores de riesgo:

a) Factores de Riesgo.

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Reporte Anual, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha del presente Reporte Anual; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Asesor y Administrador y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o Activos que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso en el futuro.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las Inversiones en Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en alguna bolsa de valores; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni el Intermediario Colocador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Las Distribuciones de Efectivo serán efectuadas hasta que se generen Utilidades Fiscales.

Derivado de que los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran en desarrollo, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento hasta en tanto dichos desarrollos estén estabilizados y generando el pago de Renta, lo cual podría ocurrir en un tiempo considerable. Por lo tanto, no ha habido distribuciones, pues no se han generado Utilidades Fiscales.

Cumplimiento del calendario de inversiones.

En caso de que Fibra Plus sea incapaz de cumplir en tiempo y forma con el calendario de inversiones que se establezca de tiempo en tiempo, el desarrollo y/o la estabilización de los Activos podrían verse retrasados y como consecuencia de ello, los flujos de efectivo para realizar Distribuciones a los Tenedores podrían también verse afectados negativamente.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.
A pesar de que el sector de las FIBRAs en México registró en 2025 uno de los desempeños más sólidos de su historia, con un rendimiento anual del 28.9% en el índice FBMEX, el mercado secundario para los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) continúa enfrentando retos estructurales de profundidad y volumen de operación. La inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV) y el listado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) o en la Bolsa Institucional de Valores

(BIVA) —esta última con tecnología orientada a facilitar la inversión en empresas de menor capitalización— no garantiza por sí misma una negociación activa ni que los títulos mantengan precios alineados a su Valor Neto de Activos (NAV).
Para mitigar este riesgo de liquidez y fomentar la bursatilidad de sus certificados, Fibra Plus mantiene contratados los servicios de un Formador de Mercado (Market Maker). Asimismo, el Fideicomiso ha gestionado de manera dinámica su Fondo de Recompra, el cual ha ejecutado adquisiciones de títulos por un monto acumulado superior a los 60 millones de pesos desde el inicio de sus operaciones en 2018.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actúa sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las Autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas Autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los inmuebles, inversión del patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Fibra Plus de un modo adverso.

Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en 2010 y posteriormente en 2014. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las Autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las Autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra Plus para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Fibra Plus fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra Plus, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos de la Oferta. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

Cambios en la calificación crediticia

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

CBFIs en tesorería.

Al 31 de diciembre del 2025 el total de CBFIs emitidos asciende a 1,250,721,227, de los cuales 612,544,475 se mantienen en tesorería para ser utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro, para (i) ser suscritos por los Tenedores en el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico, (ii) ser utilizados como contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, (iii) ser entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos, en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. Cada vez que dichos CBFIs sean puestos en circulación, implicará una dilución para los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs y no participen de la suscripción de que se trate o con motivo del pago de adquisiciones de Activos con CBFIs, lo cual implicaría la dilución de sus derechos.

CBFIs entregables al Fundador Relevante.

El Comité Técnico ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para cumplir con la obligación de entregar a través el Fideicomiso de Control, al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso.

Dicha compensación sería pagada a partir del 6º (sexto) aniversario de la Oferta Pública Inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas, hasta lograr un acumulado del 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación. Sin embargo, durante el cuarto trimestre del 2018, el Fundador Relevante accedió a renunciar al 50% de la compensación total a que se refiere este párrafo, de tal manera que el pago total será por un acumulado del 5% (cinco por ciento).

La forma de pago de esta compensación será como sigue: (i) un número equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario, y (iv) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), en las fechas antes mencionadas. Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán entregados al Fundador Relevante previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.
Al 31 de diciembre de 2025, la administración confirma que no se realizaron entregas adicionales de certificados bajo este esquema durante el ejercicio, manteniendo la base de CBFIs en circulación reportada de 638,176,752 títulos para cualquier cálculo futuro conforme a los plazos establecidos.

CBFIs relativos al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo.

El Comité Técnico ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo que, de tiempo en tiempo se determinen conforme al procedimiento que se establece en la sección *3.5.1.4 Esquema de Compensaciones – sección "Plan de Compensación de Largo Plazo*" del Prospecto de Colocación, "2. Fideicomiso – Fibra Plus, inciso f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso*"*del presente Reporte Anual*.*

Cabe mencionar que los Tenedores también aprobaron, en el cuarto trimestre del 2018, modificaciones al cálculo del Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo, las cuales se resumen en lo siguiente:

- Modificar la fórmula de valor presente neto y las definiciones de Inversión y de Valor del Inmueble para eliminar el Servicio de la Deuda y, por lo tanto, no considerar el apalancamiento que pudiera tener cada uno de los proyectos, y
- Modificar la forma de cuantificar el Valor del Inmueble para el cálculo de salida del Inmueble para que sea calculado con el promedio de 2 (dos) avalúos realizados por terceros independientes.

Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán emitidos para dar cumplimiento al referido Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo, previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.

Al 31 de diciembre de 2025, no se han emitido ni entregado certificados adicionales bajo este Plan de Compensación, no obstante, a solicitud del auditor, se ha reservado un parte del pago estimado como resultado de este Plan de Compensación. Los 612,544,475 CBFIs que se mantienen en tesorería al cierre del ejercicio continúan disponibles, entre otros fines, para dar cumplimiento a este esquema de incentivos según lo determine la administración y valide el Comité de Auditoría en periodos subsecuentes.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos.

Fibra Plus puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las adquisiciones, según corresponda, Fibra Plus podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La Cartera se integra por los Activos, los cuales están relacionados, en parte, con un conjunto de terrenos sobre los que se estima construir desarrollos inmobiliarios. En virtud de ello, es importante se evalúe que por tratarse de inmuebles que requerirán de un desarrollo es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

La estrategia de crecimiento de Fibra Plus incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para desarrollo para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Plus. La capacidad de Fibra Plus para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

i. Fibra Plus podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con los Activos para cumplir con sus expectativas;
ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
iii. Fibra Plus puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

iv. Fibra Plus podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles estabilizados o en expansión;

v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y Directivos de Fibra Plus, del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

vii. Fibra Plus podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado y el Administrador no administre y dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;

viii. Fibra Plus podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos, y

ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para adquisición de los derechos se pacte. Además, Fibra Plus podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

Aunque la asesoría y administración de Fibra Plus cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Plus podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Plus. Si Fibra Plus no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

En el curso normal del negocio, se pudiera ser sujeto de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal del negocio, se pudiera ser sujeto de litigios. También se pudiera estar expuesto a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en los Activos por los Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de los administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Activos podría exponer a Fibra Plus a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente se adquiera el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operación o condición financiera.

Derivado de la aportación de los Activos Iniciales se asumen diversos derechos y obligaciones que podrían no ser favorables para el negocio.

En términos de los Convenios de Aportación y Adhesión relacionados con la mayoría de los Activos que integran la Cartera , adquirimos derechos fideicomisarios que a su vez implican la cesión de derechos y obligaciones de los fideicomisos de donde se originan dichos derechos fideicomisarios por lo que se está asumiendo conjuntamente con los aportantes, dichas obligaciones y se pudiera estar sujeto a acciones legales de terceros o coinversionistas en relación con el cumplimiento de las mismas, lo cual podría afectar negativamente a Fibra Plus.

La mayoría de los Activos Iniciales, en términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión, consisten en la cesión de derechos fideicomisarios, lo cual implica que Fibra Plus está sujeto al pago de honorarios fiduciarios relativos a los fideicomisos en donde se encuentran aportados los terrenos relacionados con dichos Activos lo cual podría implicar un costo adicional no previsto inicialmente por Fibra Plus.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente el negocio y el desarrollo de los Activos.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello Fibra Plus se vea afectado adversamente.

Factores de Riesgo Relacionados con el desarrollo de Inmuebles.

El retorno de la inversión de los Inmuebles en desarrollo y de los inmuebles que se pueden desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado por Fibra Plus.

La Cartera se integra por Activos, los cuales están relacionados, en parte, a un conjunto de terrenos sobre los que se construirán desarrollos inmobiliarios y los riesgos normales en esta clase de proyectos podrían presentarse, inclusive a tal nivel que pudiese ser imposible la terminación completa de los desarrollos.

En virtud de que Fibra Plus está enfocada al desarrollo inmobiliario, es previsible que derivado de la presentación de los diferentes riesgos que atañen al desarrollo de inmuebles o por el tiempo mismo que tarda el proceso de construcción, las Distribuciones podrán efectuarse una vez que los inmuebles hayan sido arrendados.

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega1	Ubicación	ABR (m2) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S26	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.71%
Espacio Condesa	Vivienda	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.26%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.06%
Portafolio en planeación	**Segmento**	**Fecha de entrega2**	**Ubicación**	**ABR (m2) 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				149,432	23.46%

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

Los factores que se enlistan a continuación podrían afectar el rendimiento esperado en la inversión de los inmuebles en desarrollo que integran la Cartera, así como aquellos Inmuebles que se desarrollarán en el futuro, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y la habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores:

- Se pueden arrendar los Inmuebles a tarifas de Renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que se decida llevar a cabo el desarrollo.
- Los Gastos de Operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que la inversión sea menos redituable de lo esperada.
- La ocupación y Rentas de los Inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que la inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable.
- Para efectos de evaluar con mayor grado de certeza el mejor momento y las mejores condiciones de mercado para invertir en los proyectos que aún no se encuentran en desarrollo, como son Manzanillo, Satélite Comercial, Satélite Oficinas y Ciudad del Carmen, será el Comité Técnico, contando adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, quien apruebe la inversión definitiva en los mismos.
- Los competidores pueden desarrollar o adquirir Inmuebles que compitan con los Activos de Fibra Plus.
- Los Inmuebles en desarrollo de la Cartera podrían no completarse dentro del tiempo esperado o por completo.
- Se podría estar incapacitado para continuar con el desarrollo de Inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables.
- Se podría incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan del original estimado debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a la incapacidad para trasladar a los Arrendatarios dichos costos incrementados.
- Se podría estar incapacitado para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos y licencias gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que se abandone el proyecto en su totalidad.
- Se pueden suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado.
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.
- Puede que las expectativas comerciales no se cumplan y que los Inmuebles en desarrollo no obtengan un nivel aceptable de ocupación, una vez terminados.
- La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la conclusión de los proyectos de desarrollo.
- Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo, retrasar la conclusión de la construcción de los Inmuebles en la Cartera y disminuir la demanda de los Inmuebles en las áreas afectadas.
- En caso de que un juez federal determine que alguno o algunos de los Inmuebles son utilizados para la comisión de delitos graves, podrían ser expropiados por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extensión de Dominio, sin que medie indemnización.
- Existe la posibilidad de que el Desarrollador carezca de capacidad de ejecución para el desarrollo de algún proyecto.
- Existe la posibilidad de que durante la obra ocurran accidentes o cualquier otro riesgo de seguridad que retrase los tiempos de entrega. Esto adicionado a los riesgos de la delincuencia nacional en las zonas donde se realiza la obra.
- Existe la posibilidad de que se realicen trabajos fuera de las especificaciones o contraviniendo las órdenes del Desarrollador. Para mitigar este riesgo se pretende contemplar en los contratos de obra que el responsable de la reparación del daño será en todo momento el contratista.
- Para minimizar estos riesgos los contratos de desarrollo consideran fianzas que garantizarán el cumplimiento de ejecución de los trabajos de construcción, al igual que la calidad de los materiales y eliminación de vicios ocultos, sin embargo, no se puede asegurar que ello sea suficiente para limitar el efecto de los mismos.
- Riesgos asociados a la terminación y puesta en marcha de los desarrollos principales, donde retrasos en la ocupación proyectada para 2026 podrían afectar los flujos esperados.

- El mantenimiento de tasas elevadas durante el ejercicio incrementa los costos de financiamiento de las obras en curso, presionando la rentabilidad de los proyectos.
- La meta de venta de activos no estratégicos por hasta 800 millones de pesos depende de la liquidez del mercado; de no concretarse, podría limitarse el plan de prepago de deuda.
- Posibles retrasos en la conversión de metros cuadrados en desarrollo a metros operativos, lo que postergaría la generación de flujo operativo (FFO) previsto para el siguiente ciclo.
- El incumplimiento en la obtención de certificaciones ambientales (EDGE o LEED) podría reducir la competitividad de los activos para atraer arrendatarios institucionales.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Los ingresos de Fibra Plus provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Plus depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Plus o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Se pretende hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de Fibra Plus podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Plus y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Plus para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.
En relación con la situación de los arrendamientos al cierre del 2025, el Fideicomiso mantiene una gestión de cobranza eficiente y alineada con sus políticas de riesgo, reportando una cartera de clientes sin deudores que comprometan de manera relevante la estabilidad financiera u operativa de la empresa. La administración continúa supervisando de cerca la solvencia de los ocupantes y el cumplimiento de los contratos vigentes para asegurar la continuidad de los flujos, especialmente ante el proceso de incorporación de nuevos espacios operativos proyectado para el siguiente año. Esta estrategia busca mitigar posibles retrasos en el inicio de arrendamientos o incumplimientos que pudieran derivar de cambios en el entorno económico, manteniendo la prioridad en la preservación del flujo operativo y la solidez del patrimonio.

Los eventos o circunstancias que lleguen a afectar las áreas en donde los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran geográficamente concentrados podrían afectar la condición financiera de Fibra Plus.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Fibra Plus depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de Fibra Plus. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de Fibra Plus se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por:

i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;
iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
v. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
vi. competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras empresas de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
vii. reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial o de oficinas y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
viii. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
ix. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, o la capacidad de los posibles compradores y Arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
x. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales y restricciones a la capacidad de Fibra Plus o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
xi. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
xii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;
xiii. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
xiv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
xv. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no;
xvi. exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado, y
xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para Fibra Plus con anclas y sub-anclas de importancia.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si Fibra Plus o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.
El Fideicomiso ha mantenido una vigilancia estrecha sobre el entorno económico y las tendencias de la industria inmobiliaria, enfocándose en la resiliencia operativa de su portafolio frente a la volatilidad de los mercados financieros. Durante este periodo, se ha dado prioridad a la gestión eficiente de los gastos de operación y al fortalecimiento de las relaciones comerciales para mitigar los efectos de la inflación y las fluctuaciones en las tasas de interés que prevalecieron durante el año. La administración ratifica que el desempeño de la emisora se encuentra alineado con los objetivos estratégicos de preservación de valor y optimización de flujos, implementando medidas de rotación de activos y control de costos que permiten navegar los ciclos de demanda actuales y preparar la incorporación de nuevas superficies operativas conforme a lo proyectado para el ciclo inmediato.

Las acciones de los competidores de Fibra Plus pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Fibra Plus para hacer crecer su patrimonio.

Fibra Plus competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Fibra Plus. Se considera que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Fibra Plus pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede

incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de Fibra Plus pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que Fibra Plus. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Fibra Plus. Asimismo, si los competidores de Fibra Plus ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con los Activos, Fibra Plus correría el riesgo de perder Arrendatarios y ser vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Fibra Plus en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Fibra Plus podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de Fibra Plus depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Fibra Plus pretende crecer a través de la adquisición de activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra Plus podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de Fibra Plus en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, se considera que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, desde que inició la contingencia sanitaria global, se han observado cancelaciones de emisiones tanto de deuda como de capital, a la vez que los bancos, Afores y demás inversionistas institucionales se han vuelto más precavidos en cuanto al uso de los recursos, vigilando con mayor cuidado la liquidez. La inestabilidad económica y desaceleraciones podrían derivar en la incapacidad de Fibra Plus para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Fibra Plus a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Fibra Plus no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de activos que Fibra Plus puede adquirir y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra Plus de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Fibra Plus, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres y, por lo tanto, Fibra Plus puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra Plus.
En relación con la estrategia de financiamiento y capitalización, el Fideicomiso ha mantenido durante el ejercicio 2025 una gestión proactiva para optimizar su estructura de capital frente a un entorno de tasas de interés restrictivas. La administración ha priorizado la utilización de sus propios certificados en tesorería como moneda de cambio para la incorporación de activos estratégicos, logrando expandir el portafolio sin comprometer la liquidez inmediata. Asimismo, se ha avanzado significativamente en la planeación de nuevas fuentes de financiamiento institucional, buscando esquemas que incluyan garantías de organismos de fomento para acceder a condiciones más competitivas en el mercado de deuda. Finalmente, la implementación de un programa de rotación de activos no estratégicos ha permitido fortalecer la posición de caja y reducir la dependencia de mercados externos volátiles, asegurando que la emisora cuente con la flexibilidad necesaria para cumplir con sus compromisos financieros y aprovechar oportunidades de inversión en el ciclo venidero.

Fibra Plus podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

Fibra Plus podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive Fibra Plus podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Fibra Plus podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Activos. Fibra Plus podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las

obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Fibra Plus.

No obstante, lo anterior, los Activos que integran la Cartera actual de Fibra Plus fueron adquiridos libres de cualquier gravamen.

La capacidad de Fibra Plus para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- **i.** el grado de interés del inversionista;
- **ii.** la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- **iii.** la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras empresas inmobiliarias;
- **iv.** el desempeño financiero de Fibra Plus y los Arrendatarios;
- **v.** Reportes de analistas sobre Fibra Plus y sobre la industria inmobiliaria en México;
- **vi.** condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- **vii.** incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Fibra Plus, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas, y
- **viii.** otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra Plus, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que en el futuro Fibra Plus esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Fibra Plus o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento; (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo; (iv) la reducción o el evitar gastos de capital; (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Fibra Plus para garantizar el pago de sus obligaciones; (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones; (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Fibra Plus mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Fibra Plus.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Fibra Plus, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como FIBRA y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y el precio de mercado de los CBFIs.

Actualmente, Fibra Plus ha obtenido deuda que debe ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a Fibra Plus a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- **i.** El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- **ii.** el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Fibra Plus frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- **iii.** se podría exigir a Fibra Plus que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- **iv.** los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada, y
- **v.** los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Fibra Plus el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Fibra Plus podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Plus mantiene una estructura de capital sólida y un nivel de endeudamiento que se sitúa dentro de los parámetros establecidos tanto por la regulación aplicable como por sus propias políticas internas de riesgo. El Fideicomiso ha cumplido satisfactoriamente con la totalidad de las obligaciones de hacer y no hacer, así como con los niveles de cobertura de intereses estipulados en sus contratos de crédito vigentes. La administración ha enfocado sus esfuerzos en la optimización del perfil de pasivos, utilizando la generación de flujo operativo y la estrategia de rotación de activos para reducir el impacto de las condiciones financieras externas. Con estas acciones, se asegura la solvencia necesaria para afrontar el servicio de la deuda sin comprometer la continuidad de los proyectos en desarrollo ni la estabilidad operativa del patrimonio bajo el régimen fiscal de FIBRA.

Se está sujeto a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar la capacidad para obtener financiamientos.

Se está sujeto a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras.

Asimismo, se tiene la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, el 10 de diciembre de 2020, la CNBV emitió, a través del Diario Oficial de la Federación, una modificación a la CUE con respecto el cálculo del índice de cobertura en el Anexo AA. Dicho cambio, efectuado con el objeto de flexibilizar el marco jurídico que habrán de observar las emisoras al momento de asumir deuda y así optimizar su contratación, hace referencia a que se elimina el límite máximo de endeudamiento regulatorio, facultando a los Tenedores, mediante la celebración de una Asamblea General de Tenedores, establecer el límite de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que pretendan asumir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras, metodología que también fue adecuada en el índice de cobertura de servicio de deuda, así como ajustar en lo conducente la revelación que se realiza al respecto en el reporte anual.

Este índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0x. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular. Si se excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no se puede asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio

del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un reporte de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Al 31 de diciembre de 2025, el nivel de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda se mantuvieron en estricto cumplimiento con los parámetros regulatorios y los límites establecidos por la Asamblea de Tenedores. El índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD), calculado bajo la metodología del anexo AA de la Circular Única de Emisoras, se ubicó en 1.21x al cierre de 2025, frente al 1.42x reportado en 2024. Asimismo, el nivel de endeudamiento (LTV) consolidado finalizó el periodo en 31.61%, mostrando una estructura de capital estable respecto al 30.48% del cierre previo. Estos indicadores confirman que el Fideicomiso conserva un margen de seguridad adecuado y la solvencia necesaria para dar continuidad a su estrategia de especialización de activos y cumplimiento de obligaciones financieras.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Fibra Plus.

Fibra Plus será responsable por los costos de cobertura de los seguros de los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Plus adquirirá dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagarán algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Plus en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra Plus.

Fibra Plus podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo); (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con los Activos periódicamente; (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales; (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable; (v) los niveles de las tasas de interés; (vi) la disponibilidad de financiamiento, y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Fibra Plus podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Fibra Plus disminuyan. Si los costos de operación

aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a Fibra Plus la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Fibra Plus se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Plus es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Fibra Plus no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

Fibra Plus podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Fibra Plus para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra Plus de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra Plus de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Plus. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Fibra Plus de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra Plus, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Fibra Plus podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra Plus puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con los Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de operación de Fibra Plus.

Los Inmuebles relacionados con los Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de estos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Fibra Plus se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles

relacionados con los Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de estos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Fibra Plus en el período en el cual se registra la valuación.

Los Inmuebles relacionados con los Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con los Activos podrá requerir que Fibra Plus aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significante de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a Fibra Plus a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmuebles relacionados con los Activos o lesión personal.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra Plus podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Se procurará que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, sin embargo, Fibra Plus puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Inmueble relacionado con los Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con el Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra Plus, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra Plus conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, Fibra Plus puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con los Activos.

Conforme a lo anterior, Fibra Plus no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra Plus.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Inmuebles relacionados con los Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con los Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con los Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Fibra Plus en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Inmuebles relacionados con los Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Fibra Plus puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de Fibra Plus para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de Fibra Plus para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a Fibra Plus a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Fibra Plus podría no adaptar oportunamente las estrategias para convertirse en una empresa sustentable, o bien no reportar adecuadamente los índices de sostenibilidad aplicables y, en consecuencia, disminuir el apetito de inversionistas institucionales para inyectar recursos a Fibra Plus, o incluso recibir algún tipo de sanción por parte de las entidades regulatorias.

En México, durante el 2019, comenzó una iniciativa para que las Afores y aseguradoras se unieran a los Principios de inversión responsable, una iniciativa de la Organización de las Naciones Unidas que promueve seis principios de inversión ambiental, social y responsable, en pro de establecer un sistema financiero global y sostenible. Dichos esfuerzos fueron canalizados a través de AMEFIBRA, quién ha impulsado la adaptación progresiva del sector de Fibras a los principios de sustentabilidad. A partir de entonces, las emisoras deberán incluir en sus reportes, diversos indicadores que midan y comuniquen a los inversionistas, qué tan apegadas están en cuanto al uso de mejores prácticas en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Existe el riesgo de que Fibra Plus no adopte oportunamente los principios ASG o bien, que no los comunique adecuadamente, resultando en sanciones por parte de las entidades regulatorias, menor acceso a inversionistas institucionales o inclusive a generar una mala reputación entre el público inversionista.

En seguimiento a su estrategia de responsabilidad corporativa, el Fideicomiso consolidó durante el ejercicio 2025 su posición en materia de sostenibilidad al publicar su Informe Anual de Sostenibilidad 2024, el cual detalla el desempeño bajo los estándares internacionales de reporte vigentes. Asimismo, la administración ha enfocado sus esfuerzos en la gestión de certificaciones de eficiencia energética y ambiental, como EDGE y LEED, para sus proyectos de gran escala que iniciarán operaciones en 2026, reafirmando su compromiso con la mitigación de riesgos extra-financieros y el fortalecimiento del atractivo de la emisora ante el mercado de capitales e inversionistas institucionales.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra Plus.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera se encuentran ubicadas en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles. Si Fibra Plus sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos estarán organizados bajo el régimen de propiedad condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Fibra Plus podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos de Fibra Plus estarán organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Fibra Plus no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra Plus, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra Plus.

Fibra Plus, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de reportes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra Plus incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Fibra Plus es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si Fibra Plus o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Fibra Plus podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de reportes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra Plus podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Plus no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno de Fibra Plus en materia de presentación de reportes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de reportes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Plus.

La capacidad de Fibra Plus para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, los derechos de preferencia y los Derechos de Reversión y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si Fibra Plus vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de Fibra Plus, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Fibra Plus durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la adquisición o aportación, a menos que Fibra Plus determine pertinente la desinversión de alguna propiedad antes del periodo descrito. Al momento de vender un Activo, Fibra Plus tendrá que cumplir todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de Fibra Plus para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

En 2025 la administración ha identificado una etapa de maduración en diversos activos que ya cumplen con el periodo mínimo de permanencia requerido por la legislación fiscal, lo que permite ejecutar una estrategia de rotación de capital sin comprometer los beneficios del régimen FIBRA. Bajo esta premisa, el Fideicomiso ha iniciado un proceso de evaluación para la desinversión de activos considerados como no estratégicos, con el propósito de fortalecer la liquidez y destinar los recursos obtenidos primordialmente al prepago de deuda y a la optimización de la estructura financiera. Esta política de reciclaje de activos se conduce bajo el estricto cumplimiento de los marcos legales y contractuales vigentes, asegurando que las operaciones de enajenación contribuyan a la flexibilidad operativa de la emisora y a la maximización del valor para los tenedores en el ciclo inmobiliario actual.

El Contrato de Fideicomiso no ha sido inscrito en ningún registro público de la propiedad.

Se ha celebrado el Fideicomiso, sin embargo, aún no se ha registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún Inmueble se registrará el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que el Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Activos Iniciales surtirá efectos contra terceros. No se puede garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Los ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de los Arrendatarios.

Una vez desarrollados los Bienes Inmuebles de la Cartera, los Contratos de Arrendamiento que se celebren respecto de espacios dentro de los mismos, podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija. La parte variable se calcula con base en los ingresos del Arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los Arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente los ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en los negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones a los tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

La incapacidad para concluir el desarrollo y estabilización de los Inmuebles en los tiempos estimados puede perjudicar los flujos de efectivo y con ello, la capacidad para ejecutar el plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que se deje de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Hay incertidumbre relacionada con el momento en el que se pueda concluir el desarrollo y estabilizar exitosamente los Inmuebles. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, la capacidad para desarrollar y arrendar los inmuebles, los plazos y término de los arrendamientos, la capacidad para financiar los proyectos y la diferencia entre los costos de financiamiento y el rendimiento generado por los arrendamientos. En la medida de lo posible, se intentará limitar estos riesgos. Sin embargo, Fibra Plus podría no ser capaz de predecir con precisión los plazos de desarrollo y estabilización de los Inmuebles, los gastos en efectivo requeridos para dichos procesos, o la capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna a efecto de cumplir con las obligaciones al momento en que sean pagaderas.

Si Fibra Plus no es capaz de generar los flujos de efectivo suficientes o para obtener un financiamiento adicional adecuado, Fibra Plus puede verse impedido para cumplir con el plan de negocios. En particular, los desarrollos de los proyectos pueden verse retrasados o descontinuados. Adicionalmente, Fibra Plus puede verse obligado a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o en otros mercados podrían exponer a Fibra Plus a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente los resultados de operación y disminuir el valor de mercado de los CBFIs.

Los Inmuebles que integran los Activos actuales se concentran en 9 estados, predominantemente en el norte, centro, occidente y sur de México. Los Criterios de Elegibilidad son lo suficientemente flexibles para permitir, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades ya desarrolladas o localizados en otros mercados del país. Dichas inversiones podrían exponer a Fibra Plus a riesgos a los que históricamente no se ha estado expuesto,

incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de Arrendatarios. Si bien se espera apoyo en la experiencia y recursos de los funcionarios del Administrador y del Gestor de Negocios, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para Fibra Plus puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, se pudiera necesitar realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior.

La capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo la capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, la capacidad para ejecutar los conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. No se puede asegurar que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que se incursiona proporcionen rendimientos suficientes para que la expansión de las operaciones sea rentable ni que Fibra Plus sea capaz de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos. La incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en el negocio y los resultados de operación, así como en el valor de los CBFIs y las distribuciones a los Tenedores.

Exposición a riesgos asociados con el probable desarrollo de Bienes Inmuebles.

Fibra Plus lleva y llevará a cabo el desarrollo de Bienes Inmuebles. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujetas a ciertos riesgos, los cuales, en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

i. lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a Fibra Plus a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
ii. la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
iii. el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
iv. la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios, y
v. la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de Fibra Plus.

Para ello en 2025, el Fideicomiso mantiene una gestión estratégica sobre su cartera de proyectos en desarrollo, enfocando sus capacidades en la conclusión de las etapas de construcción y en la gestión de las licencias definitivas de ocupación para sus activos de mayor escala. La administración ha implementado mecanismos de supervisión rigurosos para mitigar las presiones inflacionarias en los costos de insumos y las fluctuaciones en las condiciones de financiamiento de obra observadas durante el año. Con la proximidad del inicio de operaciones de los desarrollos más emblemáticos, la estrategia se ha orientado hacia la maduración de los activos y la mitigación de los riesgos de comercialización, buscando asegurar que la transición hacia la fase operativa y la generación de flujo estabilizado se realicen conforme a los planes de negocio establecidos para el siguiente ciclo operativo.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para fines fiscales, Fibra Plus está obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con los Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con los Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con los Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra Plus de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

La Administración del Fideicomiso ha mantenido un monitoreo constante sobre las actualizaciones de las tablas de valores catastrales y las políticas tributarias de los diversos municipios donde se localiza el patrimonio. Se identifica que la transición de los proyectos de gran escala de la fase de construcción a la fase operativa, prevista para el ciclo 2026, conlleva un riesgo inherente de revaluación fiscal por parte de las autoridades competentes, lo cual podría derivar en un incremento de las obligaciones por concepto de impuesto predial. Para mitigar este efecto, Fibra Plus continúa implementando estrategias de eficiencia operativa y revisando las cláusulas contractuales que permitan, en los casos aplicables, el traslado o recuperación de dichos incrementos a través de las cuotas de mantenimiento, buscando en todo momento preservar la estabilidad del flujo operativo y la capacidad de generación de valor para los tenedores.

Actualmente algunos de los Activos de la Cartera cuentan con socios coinversionistas. En virtud de lo anterior, en caso de que se diera la falta de control de Fibra Plus, o que dichos coinversionistas tuvieran la capacidad de frenar o impedir la estrategia de negocios del Administrador, se pudiere afectar adversamente la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios y por disputas entre Fibra Plus y los socios respecto de dichas coinversiones. Futuras coinversiones podrían verse afectadas de igual manera.

Actualmente se tienen socios co inversionistas en los Activos de Fibra HD, Ciudad del Carmen, Torre Premier Villahermosa, Espacio Condesa, Salina Cruz, Manzanillo, Bora, Satélite y Acueducto que forman parte de la Cartera. Asimismo, es posible que en un futuro Fibra Plus invierta en Activos en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Activo, asociación, coinversión u otra entidad.

En ambos casos a que se refiere el párrafo anterior, Fibra Plus no está, o podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. En algunos fideicomisos en los que se participa o se podría participar con otros terceros co inversionistas no se tienen y se pudiera no tener, el control de estos o, en su caso, del Comité Técnico y en los cuales dichos terceros co inversionistas tienen y podrían tener derechos que puedan afectar la propiedad o el desarrollo de los Activos.

Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de los Activos actuales y los socios de las futuras coinversiones que realice Fibra Plus pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de Fibra Plus y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de Fibra Plus. Estas coinversiones son y podrían ser riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Activo debido a que ni Fibra Plus ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre Fibra Plus y los coinversionistas de los Activos Iniciales, así como Fibra Plus y sus socios en futuras coinversiones, podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de Fibra Plus e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Activos objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, Fibra Plus resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con los Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con los Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Fibra Plus perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con los Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de Fibra Plus y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso ratifica que no ha sido sujeto de procedimiento alguno relacionado con la Ley Federal de Extinción de Dominio ni ha identificado indicios de actividades ilícitas en sus propiedades que pudieran dar origen a dicha acción. Para mitigar este riesgo, la administración mantiene la aplicación rigurosa de protocolos de debida diligencia en la selección de arrendatarios y proveedores, así como la inclusión de cláusulas de rescisión inmediata y deslindes de responsabilidad en la totalidad de sus contratos de arrendamiento. Asimismo, se han reforzado los mecanismos de supervisión operativa y vigilancia en los inmuebles con el objetivo de prevenir el uso indebido de los espacios por parte de terceros, asegurando que la gestión del patrimonio se conduzca bajo los más altos estándares de cumplimiento legal y protección de los activos de los tenedores ante el marco normativo vigente.

El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos.

Fibra Plus podría adquirir tierra (terrenos) con la intención de desarrollar Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento. Dichos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos Proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o de los contratistas respectivos, tales como condiciones climáticas, políticas, laborales y otras de naturaleza diversa que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales a que pudiera encontrarse sujeto el Fidecomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo de bienes inmuebles podrían retrasar el inicio de obtención de flujos y ocasionar efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien se considera que la adquisición de los Activos, que conforman la Cartera, no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro se pudiera estar ubicado en los supuestos que marca dicha ley por lo que se tendría que cumplir con la normativa aplicable. En caso de que Fibra Plus esté ubicado en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Fibra Plus decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra Plus no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra Plus podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Fibra Plus podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Fibra Plus podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Fibra Plus de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, Fibra Plus podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Fibra Plus podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Fibra Plus no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para desarrollar Activos y atraer y retener Arrendatarios.

Hay numerosos desarrolladores, empresas de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que Fibra Plus que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Inmuebles relacionados con los Activos. En el futuro, los competidores incluirán otras Fibras. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Activos del que Fibra Plus quisiera pagar.

Los segmentos de centros comerciales y de oficinas se encuentran altamente fragmentadas y orientadas a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con los Activos que pertenezcan a estos sectores, pueden afectar adversamente a Fibra Plus. Adicionalmente, Fibra Plus podría ser incapaz de adaptarse a las nuevas tendencias de mercado, o nuevas preferencias del consumidor, disminuyendo el atractivo de sus centros comerciales y oficinas y, por lo tanto, de los ingresos y utilidades.

Los Inmuebles relacionados con los Activos pertenecientes a las industrias de centros comerciales y de oficinas, se considera se encuentran altamente fragmentados y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo outlet, telemarketing, sistemas clic and collect o pick up, comercio por Internet (e-commerce) y el más reciente incrementado uso del home office, como resultado de la pandemia, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales y oficinas han llevado a modificaciones en centros comerciales y oficinas existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los Inmuebles relacionados con los Activos pertenecientes a los segmentos de centros comerciales y de oficinas. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con los Activos podrían afectar materialmente la reputación de Fibra Plus, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con los Activos son espacios públicos y tienen un gran flujo de gente, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de Fibra Plus. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con los Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles comerciales relacionados con los Activos.

Una pandemia de gran magnitud, como la del COVID-19 o, en su momento, la influenza H1N1, podría afectar severamente los resultados financieros de Fibra Plus, de la economía nacional y mundial, disminuyendo el acceso a nuevos créditos o préstamos, causando retrasos en las obras y reduciendo los ingresos de los proyectos en operación, además de que podría imponer o acelerar nuevas tendencias de mercado, las cuales supondrían poner en riesgo la operación de Fibra Plus si esta no se adapta rápida y oportunamente.

A principios del 2020 el mundo enfrentó una crisis sanitaria y humanitaria sin precedentes en el último siglo. Los efectos de la pandemia del COVID-19 repercutieron en la economía mexicana de forma importante, a consecuencia de la paralización de ciertas actividades económicas, la afectación en la salud de la población y la cautela de los inversionistas a invertir en nuevos proyectos. En particular, los sectores comerciales, oficinas y turísticos fueron los mayormente afectados: la pandemia obligó a replantear el trabajo en casa (home office) disminuyendo el uso de oficinas, a la vez que impulsó la venta en línea y sistemas de compra como el clic and collect y pick up.

En este sentido, si el acceso a nuevos financiamientos continúa restringido y las medidas tomadas por Fibra Plus son insuficientes para mantener el ritmo de desarrollo de las obras, o si Fibra Plus es incapaz de adaptarse a las nuevas tendencias de mercado provocadas por la contingencia, que ha cambiado la forma de vender y comunicarse entre las personas, la situación y resultados financieros de Fibra Plus se podrían ver afectados de forma negativa, lo que repercutiría en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Fibra Plus podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de Fibra Plus.

El valor de los Activos será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Activos.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra Plus, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Activos, se registrarían dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no liquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobernanza de Fibra Plus.

El éxito de Fibra Plus dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de Fibra Plus e implementación de la estrategia de crecimiento y de su capacidad para administrar y asesorar a Fibra Plus y conservar los Activos.

Fibra Plus no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra Plus son proporcionados por el Administrador. La capacidad de Fibra Plus para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones de Fibra Plus, su capacidad de identificar nuevos proyectos y desarrollos y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Fibra Plus depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Fibra Plus podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Fibra Plus o sea removido en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración y Asesoría. Tampoco se puede garantizar que Fibra Plus podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Los operadores del Fideicomiso pudieran no contar con la experiencia suficiente en el manejo de los dos Fibras que ahora forman parte del Fideicomiso y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Fibra Plus para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

Fibra Plus y el Administrador fueron constituidos en 2016. Adicionalmente en el 2021 Fibra Plus realizó la adquisición mayoritaria de Fibra HD. Por consiguiente, los operadores del nuevo instrumento pudieran no tener suficiente experiencia en la operación de las dos Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo de que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Fibra Plus ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones planteadas en la OPA, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia de integración de ambos vehículos puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, Fibra Plus no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Fibra Plus podrá desarrollar proyectos, rotar activos e invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará o recibirá por dichos desarrollos e inversiones. Fibra Plus no puede

garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no tenían experiencia en la operación de dos Fibras. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La poca experiencia del Administrador y sus Ejecutivos en la administración de dos Fibras puede entorpecer la capacidad de Fibra Plus para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Fibra Plus sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

En este sentido, el Administrador, con previa aprobación del Comité Técnico y del Comité de Prácticas, contrató en el 2018 seguro de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. El objetivo de contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil para consejeros y Directivos, es ofrecerles protección ante la reclamación de un tercero, por algún acto incorrecto o una mala decisión tomada en el desempeño de sus funciones como miembros de los órganos de administración de una entidad, cubierta por la póliza, así como los gastos legales derivados de la defensa civil y si fuera el caso, penal.
La administración ha fortalecido sus procesos internos y equipos técnicos, demostrando solvencia en el manejo de la complejidad regulatoria y fiscal que exige la LISR para el mantenimiento del régimen de Fibra. Durante el ejercicio, se ha mantenido la vigencia de las pólizas de responsabilidad civil para los miembros del Comité Técnico y directivos, como parte fundamental de su estrategia de mitigación de riesgos y gobierno corporativo. Con la estabilización de los procesos administrativos y la estandarización de la operación conjunta, el riesgo por inexperiencia inicial se considera mitigado, permitiendo que el enfoque de los operadores se traslade hacia la ejecución de la estrategia de rentabilidad y maduración del portafolio consolidado para el ciclo 2026.

Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, especialmente el Fundador Relevante, tendrán, a través del Fideicomiso de Control, influencia significativa sobre Fibra Plus y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de los CBFIs.

Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso de Control mantiene más del 15% de los 638,176,752 CBFIs en circulación (excluyendo los 612,544,475 certificados que se mantienen en la tesorería del Fideicomiso). Al permanecer por encima del umbral del 15%, el Fideicomiso de Control conserva el derecho estatutario de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico (50% más uno), incluyendo a su Presidente. Esta estructura de capital confirma la continuidad de la influencia significativa del Fundador Relevante sobre las decisiones estratégicas y operativas de Fibra Plus, manteniendo vigentes los mecanismos de gobierno corporativo y comités independientes para la mitigación de posibles conflictos de interés.
El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores mediante Asamblea de Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo.

Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las entregas de CBFIs que correspondan como compensación a los Ejecutivos, funcionarios del Administrador o al Fundador Relevante.

En el futuro, conforme a los planes de compensación de los Ejecutivos, funcionarios y del Fundador Relevante que se contempla en el Fideicomiso y en el Prospecto respectivo, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para ellos, se podrán emitir o poner en circulación CBFIs para ser entregados exclusivamente a ellos, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de Fibra Plus, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra Plus podría no ser capaz de hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra Plus podría estar forzada a renunciar a oportunidades de desarrollo e inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra Plus para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra Plus debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra Plus podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra Plus también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra Plus. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra Plus para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión no fueron negociados en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para Fibra Plus como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas al Desarrollador y al Gestor de Negocios, así como las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para Fibra Plus como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión pueden ser difíciles de terminar e implicar altos costos de terminación.

La terminación del Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, del Contrato de Desarrollo con el Desarrollador y del Contrato de Gestión con el Gestor de Negocios puede ser difícil y costosa.

Conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque la Emisora dé por terminado el Contrato de Administración y Asesoría en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Se deberá pagar al Administrador, el equivalente a la cantidad objetivo del Fondo de Gastos a que se refiere la cláusula quinta del Contrato de Administración y Asesoría, es decir, la cantidad de Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), por cada mes que hubiere restado desde (a) la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Administración y Asesoría renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Administración y Asesoría renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Conforme a los términos del Contrato de Desarrollo, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra Plus puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones de Efectivo. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir mayor deuda o valores preferentes a los CBFIs, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor y si Fibra Plus fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Fibra Plus y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica y con la reciente creación de una nueva Bolsa (BIVA), que genera mayor competencia, con mejor tecnología y facilita la inversión en empresas pequeñas, existe una mayor posibilidad de darle bursatilidad a los CBFIs y acciones; sin embargo, en términos de capitalización de mercado, el mercado mexicano sigue siendo relativamente pequeño, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta Pública Inicial de los CBFIs se determinó por acuerdo entre el Emisor y el Intermediario Colocador, y las emisiones de CBFIs posteriores se han efectuado a un precio igual o superior al de la Oferta Pública Inicial, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho precio. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública Inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Fibra Plus, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras empresas inmobiliarias), el desempeño financiero de Fibra Plus y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

- **i.** variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- **ii.** cambios en los ingresos estimados o publicación de reportes de investigación acerca de Fibra Plus o de la industria inmobiliaria;
- **iii.** aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución de Efectivo mayor;
- **iv.** reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
- **v.** contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- **vi.** especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- **vii.** cambios en los principios contables;
- **viii.** aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras, y
- **ix.** cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes acerca del negocio de Fibra Plus o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Fibra Plus, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro Fibra Plus utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Fibra Plus completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Fibra Plus no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

Al cierre de 2025, más del 15% de los CBFIs en circulación se mantienen en el Fideicomiso de Control. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportaron a dicho vehículo la titularidad de los certificados recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso. Durante los ejercicios anteriores, incluyendo el 2023 y 2024, este Fideicomiso de Control incrementó su posición mediante la suscripción de derechos.
Mientras el Fideicomiso de Control continúe detentando una participación significativa, la liquidez y el precio de mercado de los CBFIs podrían verse afectados. Asimismo, la especulación por parte de la prensa, analistas y tenedores respecto a la intención de disponer de dichos certificados podría influir en su cotización. En consecuencia, el valor de mercado de los CBFIs podría ser menor al que tendrían si no existiera dicha concentración en el Fideicomiso de Control.
.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente el negocio y el precio de intercambio de los CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente el negocio, el negocio de los Arrendatarios, las finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacer más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que sería aceptable para Fibra Plus. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente el negocio y el precio de intercambio de los CBFIs.

La revisión del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (T-MEC), o USMCA (por sus siglas en inglés) podría afectar sustancial y adversamente a la economía mexicana y, a su vez, las operaciones de Fibra Plus.

El acuerdo México-Estados Unidos-Canadá (USMCA, por sus siglas en inglés, T-MEC, en español), podría verse afectado bajo la coyuntura mundial. La entrada en vigor de los aranceles de Estados Unidos al acero y al aluminio provenientes de México, Canadá y la Unión Europea, en conjunto con la depreciación del peso, podrían afectar la oferta y precios de estos materiales en el país, lo que a su vez podría afectar los tiempos y costos de obra de los proyectos en desarrollo de Fibra Plus.
Además, la rivalidad geopolítica y la lucha por el predominio tecnológico podría intensificarse entre Estados Unidos y China, lo que podría causar estragos en la economía mexicana.

Adicional a lo anterior, en el futuro, pudieran presentarse cambios o complicaciones en la ejecución de las nuevas reglas del T-MEC, teniendo efectos adversos sobre las operaciones de Fibra Plus, tales como encarecimiento de materias primas u otros insumos, restricción en la oferta de ciertos productos, entre otros.

Esta situación se ha visto particularmente afectada con el cambio de Gobierno en Estados Unidos y las nuevas políticas comerciales, en las que la amenaza de aranceles a México y otros países ha incrementado la incertidumbre en el ambiente de negocios.

Factores de riesgo fiscales.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realizó la Colocación de los CBFIs no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, Gastos de Operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) o su equivalente, cabe señalar que, dependiendo de la legislación local aplicable en la Ciudad de México, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Plus, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, así como por el desarrollo de los proyectos, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las Autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con los Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte las Autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

La incapacidad de Fibra Plus para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

Fibra Plus pretende cumplir con la regulación que le es aplicable y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a Fibra Plus, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de Fibra Plus para seguir calificando como una Fibra. Incluso si Fibra Plus cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Plus. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra Plus (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra Plus no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Plus, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Fibra Plus.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;
ii. fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
iii. altos niveles de inflación;
iv. cambios en los valores de la moneda;
v. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
vi. altas tasas de interés domésticas;
vii. control de salarios y de precios;
viii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
ix. imposición de barreras comerciales;
x. cambios inesperados en la reglamentación, y
xi. inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Fibra Plus, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Fibra Plus.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales podrían afectar negativamente los resultados de operación y la condición financiera de Fibra Plus.
Al cierre de 2025, si bien la dependencia de los ingresos públicos respecto del petróleo ha disminuido, la evolución de los ingresos petroleros y la situación financiera de Petróleos Mexicanos (“Pemex”) continúan siendo factores relevantes para las finanzas públicas y la percepción de riesgo soberano. En dicho año, la calificación crediticia de Pemex se ubicó en BB+ por Fitch Ratings y B1 por Moody’s, manteniéndose en grado especulativo, mientras que la calificación soberana de México se mantuvo en grado de inversión en BBB por S&P Global Ratings y Fitch Ratings, y Baa2 por Moody’s.
En consecuencia, cambios en las calificaciones crediticias del soberano o de Pemex, así como en la percepción de riesgo país, podrían afectar las condiciones de financiamiento, la liquidez en los mercados y el costo de capital, lo cual podría impactar negativamente a Fibra Plus y a otras empresas mexicanas.
Así, el negocio, la condición financiera, los resultados de operación y las Distribuciones de Efectivo de Fibra Plus podrían verse afectados negativamente por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones o régimen fiscal.
No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede asegurar que el gobierno mexicano no implemente modificaciones que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la condición financiera o el precio de los CBFIs

Fibra Plus es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

FIbra Plus es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México, por lo que se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios específicos del país y de la industria inmobiliaria.
El Fideicomiso está expuesto al desempeño de la economía mexicana, incluyendo factores como crecimiento económico, inflación, tasas de interés, tipo de cambio y entorno regulatorio. Al cierre de 2025, la economía mexicana registró un crecimiento moderado cercano a 0.6%–0.8% del PIB, en un entorno de desaceleración, con inflación alrededor de 3.6%–3.7% y condiciones monetarias aún restrictivas. Asimismo, el tipo de cambio se mantuvo relativamente estable, cerrando el año alrededor de $18.0 pesos por dólar, con fluctuaciones en un rango aproximado de $17.9 a $19.5 durante el año.

En este contexto, factores como la devaluación del Peso frente al Dólar, cambios en tasas de interés, inflación, políticas fiscales o regulatorias, así como eventos de inestabilidad social o política, podrían afectar negativamente la economía mexicana y, en consecuencia, la demanda por espacios inmobiliarios, la capacidad de pago de arrendatarios y el acceso a financiamiento.
Adicionalmente, modificaciones en leyes, reglamentos o disposiciones aplicables al sector inmobiliario podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones de Fibra Plus.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.
Los resultados de operación de Fibra Plus dependen del desempeño de la economía mexicana, la cual ha mostrado un entorno de desaceleración. Al cierre de 2025, el crecimiento económico fue limitado, la inflación anual se ubicó en aproximadamente 3.69%, y las tasas de interés se mantuvieron en niveles restrictivos, con la tasa de referencia de Banco de México en niveles cercanos a 7.25%–7.75%
En este contexto, factores como volatilidad en el tipo de cambio, inflación, tasas de interés elevadas, menor flujo de capital y condiciones de liquidez más restringidas podrían afectar el acceso a financiamiento, el costo de capital y la confianza de los inversionistas. Asimismo, aunque la tasa de desempleo se ha mantenido en niveles relativamente bajos (alrededor de 2.6%–3.0%), persisten retos estructurales como la informalidad y la debilidad en ciertos sectores productivos.
Las disminuciones en el crecimiento económico o aumentos en inflación y tasas de interés pueden reducir la demanda por espacios inmobiliarios y afectar la capacidad de pago de los arrendatarios. Dado que una parte relevante de los costos de Fibra Plus es fija, sus márgenes podrían verse afectados negativamente en dichos escenarios.

Adicionalmente, condiciones adversas en la economía podrían derivar en menor inversión privada, contracción del consumo y deterioro en la actividad económica, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra Plus.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para su control, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra Plus.
Históricamente, México ha experimentado periodos de inflación elevada. No obstante, al cierre de 2025, la inflación anual se ubicó en aproximadamente 3.69%, dentro del rango objetivo del Banco de México, aunque el componente subyacente se mantuvo en niveles cercanos a 4.3%, reflejando presiones persistentes en precios.
Asimismo, el entorno inflacionario en México se encuentra influenciado por factores externos, incluyendo las condiciones comerciales derivadas del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) —que sustituyó al TLCAN—, así como

cambios en políticas comerciales de Estados Unidos, aranceles y disrupciones en cadenas de suministro, los cuales pueden generar presiones adicionales en precios y en el tipo de cambio.
Los niveles de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus. En particular, existe el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de ajustar oportunamente las Rentas que cobra a sus Arrendatarios para compensar los efectos inflacionarios.
Los incrementos en las Rentas generalmente están vinculados al Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"); sin embargo, dicho índice puede no reflejar completamente la inflación real de ciertos costos relevantes para el sector inmobiliario. Adicionalmente, los ajustes de Renta suelen realizarse de forma anual, por lo que sus efectos pueden materializarse de manera diferida respecto a los cambios en la inflación.
En consecuencia, la inflación en México, junto con factores externos como las condiciones del T-MEC y el entorno económico internacional, podría tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

La fluctuación en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Históricamente, el tipo de cambio del Peso mexicano frente al Dólar ha mostrado volatilidad. Al cierre de 2025, el tipo de cambio se ubicó alrededor de $18.0 pesos por dólar, con fluctuaciones durante el año en un rango aproximado de $17.9 a $19.5, reflejando sensibilidad a factores macroeconómicos, monetarios y externos.
El Banco de México puede intervenir en el mercado cambiario para promover condiciones ordenadas y proveer liquidez, mediante mecanismos como coberturas cambiarias o instrumentos derivados; sin embargo, no puede asegurarse que dichas medidas eliminen la volatilidad, por lo que el Peso podría continuar sujeto a fluctuaciones relevantes frente al Dólar.
Las depreciaciones del Peso podrían afectar la capacidad de Fibra Plus para cumplir con obligaciones denominadas en moneda extranjera, al incrementar el costo en Pesos de dichas obligaciones, así como afectar la capacidad de pago de los Arrendatarios. Asimismo, condiciones adversas en el mercado cambiario podrían limitar la disponibilidad o encarecer el acceso a financiamiento.
Si bien actualmente no existen restricciones a la conversión de Pesos a Dólares o a la transferencia de divisas, el gobierno mexicano podría implementar medidas de control cambiario en el futuro. El impacto de dichas medidas no puede ser previsto y podría tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El principal riesgo de mercado al que se encuentra expuesto el Patrimonio del Fideicomiso es el relacionado con variaciones en las tasas de interés y en las condiciones de financiamiento. Dichos factores están influenciados por políticas fiscales y monetarias, condiciones económicas locales e internacionales, así como eventos fuera del control de Fibra Plus.
Durante 2025, el entorno financiero en México estuvo caracterizado por un proceso de relajación monetaria, en el cual el Banco de México redujo su tasa de referencia desde niveles cercanos a 10.0% hasta aproximadamente 7.0% al cierre del año, reflejando una transición desde condiciones altamente restrictivas hacia un entorno aún con tasas reales positivas.
.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Fibra Plus.

Los eventos políticos en México pueden afectar la política económica y regulatoria del país y, en consecuencia, las operaciones de Fibra Plus. La falta de consenso entre los poderes públicos podría generar retrasos en la implementación de reformas y aumentar la incertidumbre en el entorno económico.
En 2024 y 2025, se aprobó e implementó una reforma constitucional al Poder Judicial que introdujo la elección por voto popular de jueces, magistrados y ministros. Como parte de este proceso, en 2025 se llevó a cabo la primera elección judicial en México, en la que se eligieron 881 cargos del Poder Judicial de la Federación, representando un cambio estructural en el sistema institucional del país.
Los efectos de esta reforma, así como su implementación futura, aún son inciertos y podrían incidir en la certeza jurídica y la confianza de los inversionistas.
En consecuencia, la evolución del entorno político en México podría tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

El efecto de las políticas públicas bajo la Administración de México.
Durante la administración del presidente Andrés Manuel López Obrador, diversos factores regulatorios y administrativos, incluyendo retrasos en la obtención de permisos y licencias en ciertos mercados relevantes como la Ciudad de México, incidieron en el dinamismo del sector construcción. Asimismo, factores sociales como los niveles de inseguridad y delincuencia organizada han representado riesgos para la actividad económica en distintas regiones del país.
En la administración actual encabezada por Claudia Sheinbaum, los retos en materia de seguridad pública y Estado de derecho continúan siendo relevantes. La evolución de estos factores, así como posibles cambios en políticas públicas, regulatorias o de desarrollo urbano, podrían afectar el entorno de negocios y la operación de proyectos inmobiliarios.
En consecuencia, las políticas públicas, así como su implementación y evolución, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra Plus.

México ha experimentado niveles relevantes de actividad delictiva, lo cual podría afectar las operaciones de Fibra Plus.
En años recientes, la actividad delictiva, particularmente aquella asociada al crimen organizado y a delitos de alto impacto, ha representado un riesgo para el entorno de negocios en diversas regiones del país. Asimismo, la percepción de inseguridad en ciertos mercados continúa siendo un factor relevante.
Estas condiciones, así como su posible evolución, pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en las localidades en las que opera Fibra Plus, afectando la operación de sus activos, la demanda por espacios inmobiliarios y, en consecuencia, su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Fibra Plus.

La economía mexicana y el valor de mercado de las empresas mexicanas pueden verse influenciados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, especialmente en Estados Unidos. En 2025, el comercio bilateral entre México y Estados Unidos superó los $870 mil millones de dólares, consolidando a México como uno de los principales socios comerciales de dicho país, mientras que más del 80% de las exportaciones mexicanas se dirigieron a ese mercado, lo que refleja una alta interdependencia económica.
Asimismo, las reacciones de los inversionistas ante eventos económicos o financieros en mercados internacionales pueden afectar el valor de mercado de activos mexicanos, independientemente de las condiciones internas del país.
Históricamente, las condiciones económicas en México han estado estrechamente correlacionadas con las de Estados Unidos y Canadá, en el marco del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC). En este sentido, cambios en la economía estadounidense, revisiones al T-MEC previstas hacia 2026, o tensiones comerciales podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana.
En consecuencia, no es posible garantizar que eventos en economías internacionales, particularmente en Estados Unidos, no tengan un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra Plus.

Históricamente, México ha experimentado periodos de tasas de interés elevadas, tanto en términos nominales como reales. Durante 2025, el Banco de México mantuvo una postura monetaria restrictiva, con una tasa de referencia que, si bien mostró una tendencia a la baja, se mantuvo en niveles cercanos a 7.0% al cierre del año, reflejando condiciones financieras aún restrictivas.
En este contexto, la contratación de deuda denominada en Pesos podría implicar costos financieros elevados. Asimismo, tasas de interés altas tienden a inhibir la inversión en instrumentos inmobiliarios como las Fibras, lo que podría reducir la disponibilidad de recursos para inversión y afectar el acceso a financiamiento.
La emisora declara (i) que el fiduciario, el fideicomitente y el administrador, o a quien se le encomienden dichas funciones, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo establecido en el artículo 7°, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras y su Anexo AA; así como (ii) que cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda conforme a lo establecido en el artículo 7°, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la misma regulación.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

a) Otros valores emitidos por el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con un total de 1,250,721,227 CBFIs emitidos, de los cuales 638,176,752 certificados se encuentran en circulación y listados en la BMV. Esta cifra representa un incremento del 0.6% respecto al cierre de 2024,

En 2025, se mantenían 612,544,475 CBFIs en Tesorería para ser utilizados conforme se establece en los fines del Fideicomiso en el futuro. Asimismo, se destaca que en febrero de 2026 se autorizó la cancelación de 1,548,739 CBFIs adicionales que habían sido adquiridos a través del fondo de recompra.

No se han emitido ningún otro tipo de valores, de renta fija o variable o de cualquier otra naturaleza, que estén listados en mercados públicos o sean negociados en forma privada por parte del Fideicomiso al cierre del periodo de revisión.

En observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, así como en el STIV de la CNBV, conforme a las disposiciones legales aplicables, además de la página de internet de la emisora.

Adicionalmente, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

a) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro.

Al 31 de diciembre de 2025 no se han presentado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

No obstante, a la fecha de este reporte, con base en la aprobación de la Asamblea del 20 de abril de 2022, finalizamos el proceso de emisión de 600 millones de CBFIs adicionales sin ponerlos en circulación, los cuales serían utilizados para futuras suscripciones de derechos, aportaciones en CBFIs de inmuebles, adquisición de inmuebles, entre otros.

Destino de los fondos, en su caso:

a) Aplicación de los recursos en el año

Gastos directamente relacionados a la Cartera de Activos de Fibra Plus. Durante el ejercicio, el Fideicomiso destinó aproximadamente 355.5 millones de pesos para la continuación y avance de sus activos estratégicos en desarrollo. Estos recursos se concentraron prioritariamente en la fase final de obra del proyecto de usos mixtos Espacio Condesa (componentes comerciales y de oficinas) y en la conclusión de etapas constructivas y entrega de locales en Plaza Metropolitana Salina Cruz. Esta inversión es clave para asegurar la captura de rentas proyectada para el primer semestre de 2026.

Ingresos Financieros. Los ingresos financieros de 2025 corresponden a los intereses obtenidos por la inversión de los fondos y excedentes de efectivo, así como de los recursos disponibles por las disposiciones de deuda efectuadas en el año, mismos que se mantienen invertidos en instrumentos de alta liquidez y valores gubernamentales. El monto obtenido en el ejercicio 2025 asciende a $74.8 millones de pesos.

Gastos Financieros. Los gastos financieros en los que se incurrieron en el ejercicio 2025 suman $402.5 millones de pesos. Este monto se integra principalmente por el pago de intereses asociados a las líneas de crédito bancarias utilizadas para el desarrollo de proyectos y diversas comisiones bancarias pagadas durante el periodo.

Impuestos a la utilidad. Al cierre del ejercicio 2025, se registró un beneficio por impuestos a la utilidad de $52 millones de pesos. Este resultado positivo deriva principalmente de la gestión y recuperación de saldos a favor de impuestos acumulados por el administrador (Fibra Plus Management), lo que contribuyó favorablemente a la posición de flujo de efectivo.

Resultado cambiario. Al cierre del ejercicio 2025, se registró una utilidad cambiaria de $114.2 millones de pesos. Este resultado es producto de la revaluación contable de la deuda denominada en dólares ante el comportamiento del tipo de cambio al cierre del año. Es importante destacar que, al igual que en ejercicios anteriores, este monto no representa una entrada o salida de efectivo real, ya que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural mediante sus ingresos dolarizados en el segmento industrial.

Documentos de carácter público:

a) Documentos de carácter público.

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Fiduciario se ubica en Insurgentes Sur 3579 T3-PB, La Joya Tlalpan, C.P. 14000, Ciudad de México, México Tel. 55 17 20 7000.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en

el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Armelia Verónica Reyes Morelos, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Av. Santa Fe no. 498 oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, con número de teléfono (55) 7588-0250 o al correo armelia.reyes@fibraplus.mx. Nuestra oficina principal está situada en Av. Santa Fe no. 498 oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 7588-0250 y sitio web www.fibraplus.mx

Asimismo, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Torre Esmeralda 1 Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención del Lic. Monica Jiménez Labora Sarabia, Tel. (55) 5284 6200, correo electrónico monica.jimenez@multiva.com.mx.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

a) Historia y Desarrollo de Fibra Plus

Fibra Plus fue constituido mediante un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de octubre de 2016. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Al cierre de diciembre del 2025, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Fibra Plus, con clave de cotización “FPLUS 16”, realizó su Oferta Pública Global de CBFIs, la cual estuvo conformada por una Oferta Primaria en la que se suscribieron 105 millones de CBFIs. El precio de Colocación de cada certificado fue de $15 pesos. Punto Casa de Bolsa y Finamex actuaron como Líder Colocador y Colíder respectivamente.

El 3 de noviembre de 2016 Fibra Plus (FPLUS16), el primer fideicomiso enfocado en el desarrollo de inmuebles, anunció que, en su Colocación en la BMV, logró un monto en la Oferta Primaria por $1,575´000,000 de pesos, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs adicionales y de $1,811´250,000 de pesos considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

La oferta se colocó en su totalidad en México y fue distribuida entre más de 200 inversionistas. Cabe señalar que los recursos obtenidos se han utilizado y se utilizarán al 100% para el desarrollo de los proyectos de uso comercial y oficinas contemplados en zonas de alto desarrollo como son Ciudad de México, Jalisco, Estado de México, Oaxaca y Tabasco.

El 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD, resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total). De esta manera, a partir del 4T22, Fibra Plus reportará sus resultados consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y concentrará gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial del flujo operativo de la segunda.

Fibra Plus opera de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establecen una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Partes Relevantes del Fideicomiso.

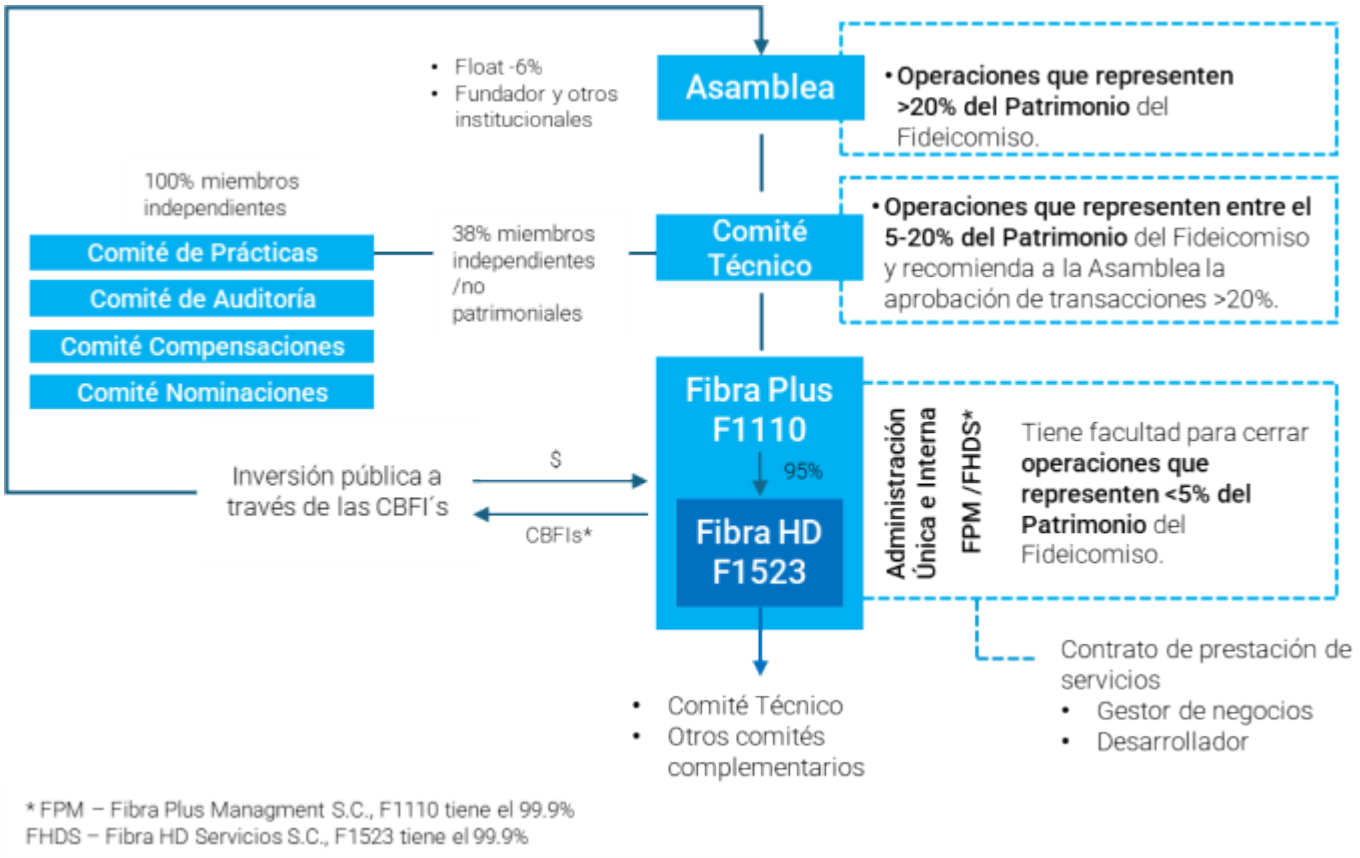
a. Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.

b. Fideicomitentes Adherentes:	Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c. Fiduciario:	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
d. Fideicomisarios:	(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
f. Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva .

Estructura del Fideicomiso

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa, donde destacan los siguientes elementos:

- **a.** Se trata de una FIBRA administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una SC en la cual participa FIBRA PLUS con el 99.9%.
- **b.** El Público Inversionista es el tenedor del 100% de los CBFIs emitidos y colocados.
- **c.** La Gestión de los Inmuebles se lleva a cabo mediante la contratación de gestores profesionales. Dicha relación no es exclusiva, si bien hasta el momento solamente se cuenta con un contrato con Némesis Gestión, S.A. de C.V., para la realización de dichas funciones.
- **d.** Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al Grupo de Dirección, que incluye al Presidente del Comité Técnico y hasta el 51% de sus miembros institucionales.
- **e.** Fibra Plus adquirió inicialmente, a través de la OPA, el control de operación del 70.9% de Fibra HD. No obstante, a la fecha, dadas las últimas compras de CBFIs, consolida el 95.7% de la tenencia de su subsidiaria.



Evolución de la Emisora/Estrategia general del negocio.

Fibra Plus puso en marcha su plan de negocios alineado con los planteamientos presentados en los Documentos de Emisión correspondientes a la Oferta Pública Inicial de CBFIs, enfocándose preponderantemente en la: i) operación, ii) adquisición o desinversión y iii) el desarrollo de los activos de la Cartera.

Aplicación de los Recursos en el año

Gastos directamente relacionados a la Cartera de Activos de Fibra Plus: El Fideicomiso registró adiciones netas a sus propiedades de inversión por un monto de $832.9 millones de pesos para la continuación y avance de los activos en desarrollo. Estos recursos se concentraron prioritariamente en la fase final de construcción y equipamiento de Espacio Condesa, proyecto que recibió una inversión de $1,123.6 millones durante el año. Asimismo, se destinaron fondos para la culminación de obra y transición operativa de Salina Cruz ($7.9 millones), y el mantenimiento de la cartera de proyectos que incluye a Manzanillo ($5.4 millones). Estas inversiones fueron parcialmente compensadas por la desinversión estratégica de activos como Barrio Reforma, La Roca, Plaza San Antonio y Oficinas de Heredit, cuyo monto ascendió a $306.4 millones de pesos.

Gastos relativos a los Servicios Administrativos: Fibra Plus es administrada internamente a través de Fibra Plus Management, S.C., subsidiaria del Fideicomiso. Dicha entidad opera bajo un esquema de reembolsos de gastos, los cuales se ejercen con base en un presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico. Durante el ejercicio 2025, los gastos de administración y operación consolidados ascendieron a $342.6 millones de pesos, destinados principalmente al pago de personal y a diversos gastos operativos necesarios para la gestión institucional de Fibra Plus.

Ingresos Financieros: Los ingresos financieros de 2025 corresponden a los intereses obtenidos por la inversión de los fondos líquidos del Fideicomiso, así como de los recursos disponibles por las disposiciones de deuda efectuadas en el año, los cuales se encuentran invertidos en valores gubernamentales. El monto obtenido en el ejercicio 2025 fue de $23.4 millones de pesos.

Gastos Financieros: Los gastos financieros en los que se incurrió durante el ejercicio 2025 ascendieron a $344.4 millones de pesos, monto que integra el pago de intereses y diversas comisiones bancarias devengadas en dicho periodo por el servicio de la deuda.

Impuestos a la utilidad: El Fideicomiso mantuvo su transparencia fiscal conforme al régimen de FIBRAs, por lo que no se generó cargo por impuesto a la utilidad consolidado. Respecto a la subsidiaria administradora, los efectos de impuestos a la utilidad durante el período no fueron materiales para los estados financieros consolidados.

Resultado cambiario: Al cierre del ejercicio 2025, se registró una utilidad cambiaria de $162.5 millones de pesos. Este resultado fue producto de la revaluación de la deuda denominada en dólares ante la posición del peso mexicano frente a dicha divisa durante el ejercicio. Se destaca que este rubro no representa una entrada de efectivo, toda vez que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural al percibir una parte significativa de sus ingresos por rentas en dólares.

Contratación de Créditos.

Crédito sindicado

Crédito sindicado con BBVA

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó en conjunto con Fibra HD un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.

Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

En enero de 2025, se llevó a cabo la disposición del crédito sindicado firmado en diciembre de 2024, el cual permitió refinanciar la totalidad del esquema sindicado anterior. Esta operación financiera fue diseñada para mejorar las condiciones del fideicomiso, proyectando un beneficio en el flujo de efectivo a corto plazo superior a los 100 millones de pesos anuales. Además, se dispusieron 500 millones de pesos adicionales de esta misma línea, los cuales fueron destinados íntegramente a la continuación del desarrollo de Espacio Condesa.

Durante el segundo trimestre de 2025, como parte de la reorganización estratégica para especializar a Fibra Plus en activos de usos mixtos y oficinas AAA, se realizó una reubicación de deuda. Esto implicó la aportación de propiedades no industriales a Fibra HD junto con la cesión de la deuda asociada a dichos activos, específicamente los tramos A y C del crédito sindicado, por un saldo insoluto de 1,246.8 millones de pesos.

Para gestionar el riesgo de mercado, durante el primer trimestre de 2025 se contrataron derivados de tasa (swaps y swaps bonificados) para cubrir 1,059 millones de pesos de este crédito por un plazo de 36 meses. Gracias a estas coberturas, al cierre del año el 30% de la deuda total del fideicomiso contaba con protección ante fluctuaciones de tasa. Para el primer semestre de 2026, el objetivo es realizar nuevas emisiones de deuda quirografaria para prepagar créditos actuales y reducir

el costo financiero promedio, que al finalizar 2025 se ubicó en 9.8%

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

Obligaciones Financieras:	LTV<50% Índice de Cobertura: =>9% Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: => 1.3x Índice de Cobranza: 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x

Al cierre de 2025, Fibra PLUS se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Otros créditos relevantes

Bancomext

Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext), hasta por un monto de USD$25 millones a una tasa de interés fija de 5.85% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030. Esta primera línea fue respaldada por el activo Ensenada, en Baja California. Posteriormente, con la adquisición del Portafolio Sonora, Bancomext autorizó la ampliación de la línea de crédito para llegar a un monto de hasta USD$50 millones.

En agosto de 2018, Fibra Plus dispuso exitosamente de USD$6.8 millones del crédito contratado con Bancomext para la adquisición del portafolio Sonora, el cual está contratado a una tasa de 5.85% y cuenta con un vencimiento a 10 años. Posteriormente, en seguimiento de la misma línea de crédito contratada con Bancomex, Fibra Plus realizó una segunda disposición por USD$9.2 millones, para la exploración de nuevas oportunidades de inversión. La totalidad de estas disposiciones fue respaldada por los flujos del activo industrial Ensenada, Baja California, por lo que existe una cobertura natural del tipo de cambio.

En abril del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$ 1 millón de dólares, con destino principal hacia las actividades de operación del Fideicomiso. Subsecuentemente, en mayo del 2019, se dispusieron de USD$4 millones adicionales, principalmente para efectuar el penúltimo pago de la contraprestación en efectivo pactada por la aportación del Portafolio Sonora. Finalmente, en diciembre del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$13.8 millones de la línea con Bancomext. La totalidad de las disposiciones en el 2019 está empatada con los flujos del Portafolio industrial Sonora.

Banco del Bajío

Con fecha 20 de junio de 2019, Fibra Plus firmó con Banco del Bajío dos contratos de crédito que no fueron dispuestos en ese año: el primero, respaldado por la generación de flujos de Autlán, por hasta $ 37 millones de pesos, con costo de TIIE+ 3%; y el segundo, empatado con los flujos de Salina Cruz, por hasta $120 millones de pesos, con costo de TIIE + 3%. El 11 de marzo de 2020, se dispusieron un total de $24.05 millones de pesos de la línea de Autlán y $54.0 millones de pesos de la línea para Salina Cruz. Durante el 4T20 se dispusieron de $66.0 millones de pesos de la línea de crédito con garantía de Salina Cruz.
El 23 de diciembre 2024 se dispuso 75mdp por a cuenta de la disposición del credito sindicado. Dicho prestamo fue dispuesto a TIIE + 325bp con fecha de vto. el 15/01/2025 pagadero con recursos del Tramo C del sindicado dispuesto en enero 2025 .

Durante 2025, se obtuvieron 155 millones de pesos con Banco del Bajío bajo una garantía quirografaria con vencimiento en 2026, los cuales se destinaron íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta actividad financiera se complementó con el desempeño de activos estratégicos como Salina Cruz, el cual generó ingresos por 7.9 millones de pesos durante el ejercicio derivado de su operación parcial. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución se ubicó en 274.6 millones de pesos, consolidando las disposiciones del año y el manejo de líneas tras el refinanciamiento del crédito sindicado efectuado en enero de 2025. Dicha estructura permite al fideicomiso asegurar la liquidez necesaria para el inicio de operaciones del componente comercial de Espacio Condesa.

Bancrea

Durante el 3T20, el Comité Técnico aprobó la contratación de un crédito con Bancrea por hasta $ 300 millones de pesos para financiar de manera temporal las necesidades de capital de trabajo, relacionadas con el desarrollo de obras, con una tasa de TIIE + 500 pb y vencimiento de 3 años. Para dicho crédito se dieron en garantía los activos de Torre Arcos y Torre Premier. El 3 de septiembre de 2020, fueron dispuestos $64.1 millones, mientras que el 9 de diciembre de 2020 se dispusieron $98.0 millones, ambos utilizados para actividades de obra de los proyectos en desarrollo. En marzo del 2022, se dispusieron los $137.9 millones restantes de dicho crédito. Durante el 4T22 se ejecutó una línea de crédito adicional de la cual se dispusieron 120 millones de pesos, cuyo uso fue el pago pendiente por realizar de la adquisición de Nuevo Laredo.

Durante el 1T23 se amortizaron $162.1 millones con recursos de la tercera disposición del crédito sindicado, por lo que se inició el trámite para liberar la garantía de los activos de Torre Arcos y Torre Premier. En diciembre de 2023 se reestructuro el saldo pendiente de la deuda con Bancrea y se constituyó una nueva deuda por 400 mdp con garantía hipotecaria, los cuales se dispusieron durante el mismo mes.
En el primer trimestre 2024 se dispusieron 200 mdp más de la línea, que se utilizaron para la compra del 10% de títulos de Fibra HD, así como para el desarrollo de Espacio Condesa.
En jun-24 se dispuso de una linea de arrendamiento para equipos y activo fijo para Espacio Condesa oficinas y Espacio Condesa comercial x 168mdp

Durante 2025, se obtuvieron 130 millones de pesos adicionales de la línea de crédito revolvente con Bancrea, recursos que fueron destinados íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta disposición se llevó a cabo bajo términos y condiciones consistentes con los contratos previos de la institución. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución

se ubicó en 953.8 millones de pesos, consolidando las líneas de capital de trabajo, la adquisición de títulos de Fibra HD y el arrendamiento de activos fijos necesarios para el equipamiento y estabilización de los componentes comercial y de oficinas.

Banco Mercantil de Panamá

El 26 de diciembre de 2024 se contrató y se dispuso un crédito revolvente a 12 meses con el Banco Mercantil de Panamá por un monto de $5 millones de dólares, esta operación representa un hito relevante dentro de las alternativas de financiamiento con las que cuenta el fideicomiso, dichos recursos se encuentran reservados en la tesorería.
En diciembre de 2025, se llevó a cabo la renovación del crédito con el Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares. Esta operación continúa siendo un hito relevante en la diversificación de las fuentes de financiamiento internacional del fideicomiso

Sabadell y DD3

En la misma sesión del Comité del 3T20, se aprobó la adquisición del Portafolio Industrial en Nuevo Laredo, TMEC-III, sujeto a la obtención del financiamiento bancario. Así, en sesión del Comité Técnico celebrada en julio del 2021, correspondiente a los resultados del 2T21, se autorizó la contratación del crédito con Sabadell y DD3 para la compra apalancada de TMEC-III. Como resultado, el 9 de agosto de 2021 se firmó el contrato de crédito con Sabadell, a través del cual se dispusieron 15 millones de dólares para la compra del activo en Nuevo Laredo. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2021, se firmó un contrato de crédito simple con garantía fiduciaria con DD3, por 3.5 millones de dólares, el cual fue dispuesto en su totalidad para el pago de las naves y, a la fecha de este reporte, ya fue amortizado en su totalidad con los recursos de la tercera disposición del crédito sindicado.

Al cierre de 2025, el crédito con Sabadell se encuentra integrado en el plan de reubicación de activos para consolidar a Fibra HD como el vehículo especializado en el sector industrial. La migración de las propiedades industriales de Fibra Plus, programada para ejecutarse durante el primer trimestre de 2026, incluye el prepago de este crédito con una línea de Fibra HD.

A la fecha del reporte, el monto pendiente de pago con Sabadell asciende a 11.7 millones de dólares, lo que se traduce en un saldo insoluto al finalizar el 4T25 de 208.4 millones de pesos. Por su parte, el financiamiento con DD3 ya ha sido amortizado en su totalidad con recursos de disposiciones previas, por lo que ya no figura como parte de la deuda vigente en el presente

Deuda Fibra Plus

Al cierre del 4T25, el índice de apalancamiento de Fibra Plus, medido como Activo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 1.66x, encontrándose aun así en un rango en línea con la industria y con la estrategia de financiamiento de Fibra Plus, dando cabal cumplimiento a las disposiciones legales existentes en este sentido. Como se mencionó previamente, el LTV de Fibra Plus finalizó en 31.61% al cierre del 31 de diciembre de 2025

De esta manera, al cierre del 4T25, el índice de apalancamiento, medido como Pasivo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 61.06%

Calificaciones crediticias de Fibra Plus

Al cierre del 2025, Fibra Plus no cuenta con calificación crediticia por parte de un tercero. Fibra Plus podrá acudir al mercado de capitales para captar recursos de forma periódica, una vez identificadas las oportunidades de adquisición, de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Distribución en efectivo a los Tenedores.

El 21 de abril de 2023, Fibra Plus pagó la primera distribución en efectivo equivalente a $0.0862586055040608 por CBFI por concepto distribución de pago por reembolso de capital, equivalente a aproximadamente 55 millones correspondiente a la venta del colegio Piaget.

En 2025 no se realizaron distribuciones en efectivo.

Descripción del negocio:

a) Descripción del Negocio.

Fibra Plus desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. Fibra Plus está diseñada para generar rendimientos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus Activos y Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar dichos objetivos, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, proceso de comercialización y arrendamiento, operación de los mismos hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por diversos activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico; y en menor medida, por activos estabilizados que proveen el flujo de operación para el Administrador y el pago del servicio de deuda. Se espera terminar la obra del portafolio en desarrollo en 2026, e iniciar la operación de forma parcial desde inicios de 2026. Hasta ahora, la mayor parte de los recursos líquidos del Fideicomiso se han utilizado para desarrollar, terminar, operar, estabilizar y, en el momento indicado, capturar la plusvalía de los inmuebles.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir (comercial, industrial, habitacional, oficinas, mixto, etc.).

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir son el sector comercial, de oficinas AAA, industrial, vivienda en renta y uso mixto (incluye en el mismo lugar comercio, oficinas y residencial). No obstante, en el futuro Fibra Plus podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Fibra Plus considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores hospitalario, hotelero y escolar.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

i) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

Esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

Principales clientes:

i) Principales clientes.

Al 31 de diciembre de 2025, 46 inmuebles de la cartera se encontraban en operación . A continuación, se describen los principales clientes de los nueve proyectos en operación así como de la cartera de Fibra HD:

1. **Autlán:** (i) En términos de ABR, el inquilino más importante, con el 34.8% del ABR y el 32.4% de los ingresos potenciales, es la cadena de cines más importante de México. Durante el 2022, Fibra Plus llegó a una nueva negociación con esta cadena para elevar el monto de la renta variable y disminuir la renta fija, efecto que traería beneficios en el largo plazo para Fibra Plus. Esta misma cadena solicitó en el pasado una ampliación de espacio que, con motivo de la contingencia, ha sufrido un retraso, y que se espera se reactive en cuanto se presente una economía más estable. (ii) El segundo cliente más importante, con el 13.6% del ABR y el 9.8% de los ingresos potenciales, es una tienda de gran formato de venta de autopartes, refacciones, químicos y accesorios automotrices y servicio de revisiones mecánicas, y (iii) el tercero más importante es una empresa que se dedica a la fabricación de alimentos diversos, quien representa el 7.3% del ABR y el 3.6% de los ingresos potenciales totales. En suma, los tres representan una concentración de clientes importante, con el 56.0% del ABR y el 44.7% de los ingresos potenciales. En el año, el centro comercial presentó una reconfiguración de áreas en pro de comercializar las áreas disponibles.

Al 31 de diciembre de 2025, el desempeño de este inmueble se mantuvo alineado con la eficiencia operativa de la emisora, la cual reportó una **ocupación consolidada** del **94.36%** al cierre del año. Es relevante señalar que el portafolio estabilizado alcanzó un nivel de ocupación del **96.48%**, lo que confirma la resiliencia de activos como Autlán ante las condiciones del mercado. Esta estabilidad se vio favorecida por la estrategia de reconfiguración de espacios y la solidez de los arrendatarios ancla, permitiendo optimizar el uso de las áreas comerciales y asegurar la continuidad operativa del activo.

2. **Baja California:** Este activo destaca por su perfil industrial y su ubicación estratégica, concentrando su operación en dos arrendatarios de relevancia global:

- Sector Manufactura (Instrumentos Musicales): Una de las empresas fabricantes y distribuidoras de instrumentos musicales más reconocida del mundo ocupa el 45.7% del ABR y genera el 54.8% de los ingresos potenciales.
- Sector Automotriz (Componentes de Seguridad): Una empresa productora de componentes de seguridad para automóviles (Tier 2) representa el 35.7% del ABR y el 30.3% de los ingresos potenciales.

Al 31 de diciembre de 2025, el activo de Baja California se consolidó como una de las piezas clave dentro del portafolio industrial del Fideicomiso, beneficiándose de la alta demanda de espacios derivada del fenómeno del nearshoring en la región fronteriza. En términos operativos, la emisora reportó una ocupación consolidada del 94.36% al cierre del año, mientras que su portafolio estabilizado alcanzó un nivel óptimo del 96.48%. La permanencia y solvencia de los inquilinos en este

inmueble, vinculados a cadenas de suministro globales, refuerzan la estabilidad del flujo operativo y la resiliencia de la cartera industrial frente a las fluctuaciones del mercado.

3. **Portafolio Sonora**: El principal cliente de este Portafolio es una empresa internacional maquiladora de maquinaria para jardinería bajo diferentes marcas (podadoras, desbrozadoras, sierras eléctricas, etc.), la cual representa el 60.7% del ABR y el 61.0% de los ingresos potenciales. Cabe mencionar que, durante el 1T23, se adquirieron dos naves adicionales del portafolio industrial, con un ABR de 7,987 m2, con ocupación del 100% y dos inquilinos principales.
Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio Sonora se consolidó como uno de los activos industriales con mayor estabilidad dentro de la cartera, manteniendo niveles de desocupación mínimos gracias a la integración total de las naves adquiridas en 2023. El desempeño de este portafolio fue fundamental para que la emisora reportara una ocupación consolidada del 94.36% al cierre del año, destacando que el portafolio estabilizado —donde se ubican estos activos de Sonora— alcanzó un 96.48%. La vocación exportadora de sus inquilinos, vinculada a sectores de manufactura especializada, ha permitido capturar de manera eficiente los beneficios del dinamismo industrial en la región fronteriza, asegurando la continuidad de los flujos y la resiliencia operativa frente a los retos logísticos del periodo.

4. **Portafolio TMEC-III**: El activo cuenta con 6 inquilinos y una ocupación del 100%. Tiene dos inquilinos relevantes con cerca del 30% del ABR, uno de los cuales es una empresa manufacturera proveedora de productos de alta resistencia térmica para diversas industrias, mientras que la segunda manufactura más de 10 mil electrodomésticos para aplicaciones comerciales y del hogar.
Al 31 de diciembre de 2025, el activo TMEC-III se mantiene como uno de los pilares de máxima eficiencia dentro del portafolio industrial, conservando su tasa de ocupación del 100%. Este desempeño excepcional ha sido clave para sustentar la robustez del portafolio estabilizado de la emisora, el cual cerró el año con una ocupación del 96.48%, superando el promedio consolidado del 94.36%. La diversificación de sus inquilinos en sectores críticos de manufactura especializada no solo garantiza la estabilidad de los flujos, sino que reafirma la competitividad de los activos industriales de Fibra Plus frente a la creciente demanda de espacios logísticos y de producción en los corredores estratégicos del país.

1. **Torre Arcos**: Durante el 2T18, Fibra Plus finalizó la remodelación de la Torre Arcos ubicada en Guadalajara, Jalisco. Este es el primer activo perteneciente al segmento de oficinas con el que cuenta Fibra Plus, el cual posee un ABR de 4,831 m2. A la fecha de este reporte, Fibra Plus cuenta con una propuesta de compra del edificio, razón por la cual se ha pausado la comercialización del edificio. Al 31 de diciembre de 2025, Torre Arcos permanece clasificada dentro de la estrategia de rotación de activos no estratégicos del Fideicomiso. La administración ha mantenido la política de desinversión selectiva para este inmueble, con el objetivo de reciclar capital hacia proyectos de mayor escala y rentabilidad, como el desarrollo de Espacio Condesa y la expansión del portafolio industrial. Pese a la pausa en la comercialización activa por el proceso de venta, el desempeño operativo global de la emisora mostró solidez, con una ocupación consolidada del 94.36% y un 96.48% en el portafolio estabilizado. Esta gestión de activos permite al Fideicomiso optimizar su estructura de capital y concentrar sus esfuerzos operativos en los sectores de mayor dinamismo y demanda en el mercado actual.

2. **GT Plastics:** El activo cuenta con un inquilino único que es una empresa trasnacional.

   Al 31 de diciembre de 2025, el activo GT Plastics se mantiene como un componente de alta certidumbre dentro del portafolio industrial, conservando una tasa de ocupación del 100% bajo un esquema de arrendamiento con un solo ocupante (*Single-Tenant*). La naturaleza de este contrato y la solvencia de la empresa trasnacional que lo ocupa han sido fundamentales para que la emisora reporte una ocupación consolidada del 94.36% al cierre del año, con un portafolio estabilizado operando al 96.48%. En el contexto actual de relocalización de cadenas productivas (*nearshoring*), este activo refuerza la estabilidad del flujo de efectivo del Fideicomiso, minimizando los gastos operativos y asegurando una gestión patrimonial eficiente y de bajo riesgo para los tenedores.

3. **Torre Premier:** En noviembre del 2019, Fibra Plus realizó un evento para inaugurar formalmente la operación del edificio, que actualmente cuenta con dos inquilinos en el área comercial ocupando 431 m2 de área rentable. A la fecha, existe el interés de rentar la totalidad del inmueble por un solo arrendatario.

Al 31 de diciembre de 2025, Torre Premier se mantiene como un activo estratégico dentro del segmento de oficinas, continuando con las gestiones para la consolidación de un arrendatario institucional único que optimice la ocupación total del inmueble. El desempeño de este activo se enmarca en un año donde la emisora alcanzó una ocupación consolidada del 94.36%, mientras que el portafolio estabilizado operó a un nivel del 96.48%. A pesar de los retos específicos del sector de oficinas, la solidez financiera de Fibra Plus y la ubicación de Torre Premier permiten mantener una postura comercial selectiva, buscando contratos de largo plazo que aseguren la estabilidad de los flujos y contribuyan a la maduración del portafolio operativo proyectada para 2026.

4. Salina Cruz: El activo cuenta con una shadow anchor, Soriana, que se encuentra en adecuaciones de su caja, razón por la cual se ha retrasado la apertura del centro comercial. Actualmente, el activo cuenta con un avance de contratos firmados y en proceso de firma por 40% del ABR.

   Al 31 de diciembre de 2025, el activo de Salina Cruz continúa en su proceso de maduración y comercialización estratégica tras la estabilización de su tienda ancla. Durante el presente ejercicio, el Fideicomiso ha priorizado la consolidación del *mix* comercial para acelerar la apertura formal del centro, logrando un avance significativo en la firma de contratos de arrendamiento. El desempeño de este proyecto se enmarca en un periodo donde la emisora reportó una ocupación consolidada del 94.36%, mientras que su portafolio estabilizado —aquellos activos que ya operan con flujos constantes— alcanzó un nivel del 96.48%. Al tratarse de un activo en etapa de estabilización, su plena integración operativa durante el ciclo 2026 es fundamental para fortalecer la presencia de Fibra Plus en el sector comercial del sureste del país y contribuir al flujo operativo total del Fideicomiso.

5. Fibra HD sector comercial: este sector cuenta con 19 propiedades con un total de 492 inquilinos y 146,067 m2 rentados de los 156,893m2 de abr con un 93.10% de ocupación, en los cuales destacan los siguientes inquilinos: Walmart, Cinemex, Santander, Telcel, HSBC, Burger Telc, Big bola y AT&T.

   Al 31 de diciembre de 2025, el segmento comercial de la cartera HD ha demostrado una notable resiliencia, consolidándose como un generador de flujo defensivo gracias a su alta exposición a inquilinos de servicios esenciales y sector financiero. Al cierre del año, la ocupación consolidada de la emisora se situó en un 94.36%, impulsada en gran medida por la estabilidad de estos activos comerciales, mientras que el portafolio estabilizado alcanzó un nivel del 96.48%. La gestión activa de los 492 contratos ha permitido mantener niveles de retención saludables, capturando incrementos en rentas ligados a la inflación. Esta sólida base de arrendatarios, que incluye líderes globales en retail y telecomunicaciones, proporciona la estabilidad necesaria para que el Fideicomiso continúe con su estrategia de crecimiento y optimización de capital proyectada para el ciclo 2026.

10. Fibra HD sector industrial: Cuenta con 9 propiedades, de las cuales se tiene 13 inquilinos y con 94,501 m2 ocupados del 94,501m2 de abr total que corresponde a un 100% de ocupación, en donde resaltan los siguientes inquilinos: HYSON, DAHER, Elektra, Yazaki, y Heineken.

Al cierre de 2025, el sector industrial de Fibra HD mantuvo una ocupación del 100.0%, consolidándose como el activo más eficiente del portafolio. Gracias a la solidez de sus inquilinos globales y al impulso del nearshoring, este segmento fue fundamental para sostener la ocupación consolidada de la emisora en un 94.89%, asegurando flujos estables y de bajo riesgo.

11. Fibra HD sector Educativo: Son 6 propiedades de las cuales hay 5 inquilinos con un abr de 39,115 con un porcentaje de ocupación del 100%, en donde destacan los colegios como Celtic Internacional, IPETH y México nuevo campus Querétaro.

Al cierre de 2025, el sector educativo mantuvo una **ocupación del 100%** en sus 6 propiedades, reafirmándose como un componente defensivo esencial del portafolio. La estabilidad de sus inquilinos institucionales fue clave para mitigar la volatilidad de otros mercados, contribuyendo directamente a la solidez de la ocupación consolidada

12. Fibra HD sector Oficinas: 7 propiedades componen a este sector que cuenta con 31 inquilinos y con de 9,040 m2 rentados de los 15,560 m2 que corresponde al 58.10% de ocupación en donde destacan: Citibanamex, Fermaca y Alignmex.

Al cierre de 2025, el sector de oficinas registró una ocupación del **60.31%**, reflejando los retos persistentes de este segmento en el mercado.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

i) Legislación aplicable y régimen fiscal.

Fibra Plus está sujeta al régimen fiscal aplicable de una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Por lo anterior, es intención que Fibra Plus cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes mencionados. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y que el fiduciario sea una institución de crédito residente en México.

(ii) Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.

(iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados conforme al inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;

(v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (i) no sean partes relacionadas, y (ii) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por Fibra Plus.

(vi) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.

(vii) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición a lo anterior, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión antes referido y, para el cual, se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que el fiduciario colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, Fibra Plus no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por el Fiduciario.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento, la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2021. En caso de que en la miscelánea Fiscal aplicable para el 2025 se mantenga esta regla, seguirá sin ser aplicable la obligación de efectuar pagos provisionales para el ejercicio fiscal 2025.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

En seguida, se presenta una descripción de ciertas consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. La descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes al 31 de diciembre de 202.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores y administradores fiscales sobre las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el 2021.

Consideraciones Generales.

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra Plus deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de Fibra Plus.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de Fibra Plus pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra Plus.

I. Distribución del Resultado Fiscal.

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% del Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del impuesto sobre la renta por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como el ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Fibra Plus sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por Fibra Plus durante los próximos diez años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de Fibra Plus no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por Fibra Plus, imputable directamente a los tenedores de CBFIs y, por lo tanto, el impuesto retenido por Fibra Plus no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs.

Personas físicas.

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de bolsas de valores o sistemas equivalentes de cotización de valores a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 188 de la LISR.

Personas morales.

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles.

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Activos. En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos.

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, Fibra Plus prevé que las actividades de arrendamiento de inmuebles estarán sujetas al IVA. Cuando Fibra Plus adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Se prevé que Fibra Plus tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de Fibra Plus y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Recursos humanos:

i) Recursos humanos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. Con tal motivo, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador cuenta con alrededor de 6 (seis) empleados a la fecha de presentación del presente Reporte Anual.

Los empleados a nivel corporativo atienden la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de los Activos. Su compensación es absorbida por los reembolsos que el Administrador obtiene de Fibra Plus.

Al 31 de diciembre de 2025, las siguientes personas participaron en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto
Rodrigo González Zerbi	Director General
Alejandro Raúl Blasco Ruíz	Director de Administración y Finanzas
Armelia Verónica Reyes Morelos	Subdirector de Finanzas y Relación con Inversionistas

Cabe señalar que, bajo la visión de negocio de Fibra Plus que busca la optimización de los recursos económicos y humanos, en el 2022 se reestructuró el equipo administrativo de la emisora, lo que también apoyó a crear una plataforma laboral con mayor experiencia y especializada en las diferentes áreas de negocio.

Desempeño ambiental:

Asuntos Ambientales.

Las Operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (la "LGEEPA"), que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, las Operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras para la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las empresas que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral al USMCA, cada país miembro de USMCA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios del USMCA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de USMCA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de USMCA.

Actualmente no se tiene conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de Fibra Plus en relación con asuntos ambientales. Se considera que las Operaciones de Fibra Plus cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

Durante el año 2025, Fibra Plus ha fortalecido su marco de cumplimiento ambiental mediante la alineación de sus operaciones con la Taxonomía Sostenible de México, emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y los requerimientos de divulgación de riesgos climáticos bajo estándares internacionales (IFRS S1 y S2). El Fideicomiso ha mantenido la vigencia de todas las Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA) requeridas para sus proyectos en fase de terminación y estabilización, implementando medidas de mitigación para el uso eficiente de agua y energía. Al cierre del año, no se reportan sanciones ni procedimientos sancionatorios por parte de la PROFEPA o autoridades locales, reafirmando que el desarrollo de activos emblemáticos como Espacio Condesa se conduce bajo estrictos protocolos de sostenibilidad, buscando activamente certificaciones EDGE y LEED que avalen el cumplimiento de metas de descarbonización proyectadas para el ciclo 2026.

Información de mercado:

vi) Información de mercado

La información contenida en este apartado fue obtenida de diversas fuentes públicas como el Banco de México, INEGI, CBRE y CEPAL, entre otros, además que Softec, S.C., quien otorgó su consentimiento para incluirla en el Prospecto que se presentó al momento de la Oferta Pública Inicial y que ha sido actualizada con las principales cifras disponibles públicamente por la Administración y del cual se resume lo siguiente:

Evolución de la situación económica de México.

Actividad Económica en México

La Junta de Gobierno del Banco de México ha señalado que durante 2025 la actividad económica ha presentado una desaceleración, con expectativas de crecimiento cercanas a 0.6%–0.8% del PIB, y con una ampliación de la holgura económica en los siguientes trimestres. De acuerdo con el banco central, este comportamiento se encuentra influenciado por factores tanto internos como externos, incluyendo la incertidumbre asociada a posibles disrupciones comerciales y cambios en la política económica de Estados Unidos.

Asimismo, de acuerdo con Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el mercado laboral ha mostrado señales de moderación en el empleo formal, si bien la tasa de desocupación se ha mantenido en niveles históricamente bajos, reflejando ajustes en la participación laboral y factores estructurales como cambios demográficos.

De acuerdo con el Banco de México, una eventual afectación en los flujos comerciales entre México y Estados Unidos podría traducirse en una mayor desaceleración económica y en una ampliación de las condiciones de holgura. En este sentido, la evolución de la actividad económica continúa sujeta a un entorno de elevada incertidumbre, tanto por factores externos como por la dinámica interna del país.

En consecuencia, no es posible garantizar que la evolución de la situación económica en México no tenga un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Inflación en México

Históricamente, México ha experimentado periodos de inflación elevada, particularmente en los últimos años. Tras los choques derivados de la pandemia de COVID-19, disrupciones en cadenas de suministro y aumentos en precios de energéticos y alimentos, la inflación general anual alcanzó niveles de 7.36% en 2021 y 7.86% en 2022, ubicándose en máximos no observados en más de dos décadas. Posteriormente, el proceso inflacionario mostró una trayectoria descendente, situándose en 4.66% en 2023 y 4.21% en 2024, reflejando una moderación gradual, aunque aún por encima del objetivo del banco central.
De acuerdo con Banco de México, en 2025 la inflación general ha continuado su proceso de convergencia, ubicándose en niveles cercanos a 3.6%–3.7%, dentro del intervalo de variabilidad del banco central (3% ± 1 punto porcentual). Sin embargo, el Banco de México ha señalado que el proceso desinflacionario ha sido gradual y no lineal, y que la reducción observada ha estado influenciada tanto por la disipación de choques de oferta como por la postura monetaria restrictiva implementada en los últimos años.
En particular, la inflación subyacente —que excluye componentes volátiles y refleja la tendencia de mediano plazo— ha mostrado una disminución sostenida, pasando de niveles superiores a 8.5% en 2022 a niveles cercanos a 3.7%–3.9% en 2025. No obstante, este componente aún se mantiene ligeramente por encima del objetivo, destacando la persistencia en el rubro de servicios, el cual ha registrado niveles cercanos a 4.5%–4.8%, en contraste con la inflación de mercancías, que se ha ubicado en niveles inferiores a 3.0%, incluso por debajo de su promedio histórico previo a la pandemia.

Por su parte, la inflación no subyacente ha mostrado una mayor volatilidad, con episodios de reducción relevantes derivados de la moderación en precios de productos agropecuarios y energéticos, contribuyendo de manera significativa a la desaceleración reciente de la inflación general. El Banco de México ha señalado que la caída de la inflación general en los últimos trimestres se explica en gran medida por estos componentes, mientras que la subyacente ha seguido un proceso más persistente.
Adicionalmente, el Banco de México ha destacado que las expectativas de inflación de mediano y largo plazo se han mantenido relativamente ancladas en un rango de 3.0%–3.5%, lo que refleja la credibilidad de la política monetaria. No obstante, dichas expectativas han presentado episodios de volatilidad asociados a factores externos, incluyendo condiciones financieras internacionales, variaciones en precios de materias primas y tensiones comerciales.
En este sentido, se prevé que la inflación general converja al objetivo de 3% hacia el tercer trimestre de 2026, mientras que la inflación subyacente lo haría hacia el segundo trimestre del mismo año, sujeto a riesgos al alza, incluyendo presiones en el componente de servicios, persistencia inflacionaria global y posibles choques externos.
Los niveles de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus. En particular, existe el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de ajustar oportunamente las Rentas que cobra a sus Arrendatarios para compensar los efectos inflacionarios, especialmente en un entorno en el que los costos operativos, financieros y de mantenimiento pueden ajustarse con mayor rapidez que los ingresos.
Los incrementos en las Rentas generalmente están vinculados al Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”); sin embargo, dicho índice puede no reflejar completamente la inflación real de ciertos costos relevantes para el sector inmobiliario, tales como materiales de construcción, mantenimiento especializado o costos energéticos. Adicionalmente, los ajustes de Renta suelen realizarse de forma anual, por lo que sus efectos pueden materializarse de manera diferida respecto a los cambios en la inflación.
En consecuencia, la inflación en México, así como las medidas adoptadas para su control —incluyendo la política monetaria restrictiva implementada por el Banco de México— podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Entorno Macro financiero

De acuerdo con Banco de México, durante 2025 los mercados financieros en México registraron episodios de volatilidad asociados principalmente a factores externos, incluyendo ajustes en la política monetaria de economías avanzadas, tensiones comerciales y cambios en las expectativas de crecimiento global.
En este contexto, las condiciones monetarias mostraron una transición relevante. La tasa de referencia del Banco de México disminuyó desde niveles de 11.25% en 2023–2024 hasta aproximadamente 7.00% al cierre de 2025, acumulando recortes cercanos a 425 puntos base, lo que se reflejó en una reducción de las tasas de valores gubernamentales a lo largo de la curva. En particular, los rendimientos de corto plazo (CETES a 28 días) descendieron desde niveles cercanos a 11%–11.3% hasta niveles aproximados de 7.0%–7.2%, mientras que los bonos de largo plazo (Bonos M a 10 años) se ubicaron en un rango de 8.5%–9.5%, reflejando una pendiente aún positiva en la curva de rendimientos.
Asimismo, las tasas reales ex–ante se mantuvieron en terreno positivo durante el año, en niveles estimados de 3%–4%, lo que implicó condiciones monetarias restrictivas en términos históricos, aun con el inicio del ciclo de recortes.
En cuanto a las condiciones financieras, de acuerdo con Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los diferenciales de riesgo soberano (medidos a través de CDS a 5 años) se mantuvieron en un rango aproximado de 90 a 120 puntos base, mientras que el spread de los bonos

soberanos mexicanos respecto a bonos del Tesoro de Estados Unidos se ubicó en niveles cercanos a 200–300 puntos base, reflejando una prima de riesgo moderada frente a otras economías emergentes.
En lo referente a los flujos de capital, el Banco de México ha señalado que estos presentaron episodios de volatilidad a lo largo de 2025, particularmente en instrumentos de renta fija, donde la tenencia de valores gubernamentales por parte de inversionistas extranjeros se mantuvo en niveles cercanos a 15%–18% del total en circulación, con fluctuaciones asociadas a cambios en las tasas globales. Asimismo, las posiciones especulativas en el mercado financiero local se mantuvieron cercanas a niveles neutrales.
Por su parte, de acuerdo con Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el financiamiento al sector privado mostró una moderación durante 2025. El crédito al consumo registró crecimientos nominales en un rango de 8%–10% anual, por debajo de años previos, mientras que el crédito a la vivienda creció a tasas cercanas a 7%–9%, y el financiamiento a empresas mostró una expansión moderada en torno a 6%–8%, reflejando condiciones crediticias más restrictivas.
Adicionalmente, las tasas de interés activas en el sistema financiero se mantuvieron elevadas, con tasas promedio en crédito al consumo superiores a 30%, crédito automotriz en rangos de 12%–16%, y financiamiento empresarial en niveles de 10%–14%, lo que ha incidido en una desaceleración del consumo privado y la inversión.
En paralelo, el Banco de México ha señalado un incremento en la preferencia por instrumentos de ahorro a plazo. Los depósitos a plazo en el sistema bancario registraron crecimientos superiores a 15% anual en términos nominales y acumulan más de dos años de expansión sostenida, reflejando el impacto de tasas reales positivas y la transmisión de la política monetaria.
En términos de fundamentos macroeconómicos, México mantiene una posición sólida. De acuerdo con Banco de México, las reservas internacionales se ubicaron por encima de $210 mil millones de dólares en 2025, mientras que la cuenta corriente se mantuvo en niveles manejables, con déficits cercanos a 1%–2% del PIB. Asimismo, el sistema bancario presenta índices de capitalización superiores a 18%, por encima del mínimo regulatorio de aproximadamente 10.5%, así como niveles adecuados de liquidez.
Por su parte, de acuerdo con la SHCP, el balance público mostró un déficit cercano a 4.9% del PIB en 2024, con una trayectoria prevista de consolidación hacia niveles más cercanos a 3%–3.5% del PIB en el mediano plazo, lo que contribuiría a la sostenibilidad de la deuda pública, la cual se ubica en niveles cercanos a 48%–50% del PIB.
En consecuencia, si bien la economía mexicana ha mostrado resiliencia y cuenta con fundamentos macroeconómicos sólidos, la persistencia de condiciones financieras restrictivas, la volatilidad en los mercados, los niveles aún elevados de tasas de interés y un entorno global incierto podrían afectar el costo de capital, la disponibilidad de financiamiento y la actividad económica, lo que podría tener un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

PERSPECTIVAS 2026

De acuerdo con el Banco de México, las perspectivas para la economía global y nacional en 2026 se desarrollan en un entorno de elevada incertidumbre, caracterizado por tensiones comerciales, ajustes en la política monetaria internacional y riesgos geopolíticos persistentes. En este contexto, las expectativas de crecimiento económico han sido revisadas a la baja en distintas economías, incluyendo Estados Unidos, lo cual resulta particularmente relevante para México dada su alta integración comercial.
En el ámbito interno, se prevé que la economía mexicana registre un crecimiento moderado, en un rango aproximado de 1.0% a 2.6% del PIB, con estimaciones puntuales cercanas a 1.6%–1.8%, lo que representa una recuperación gradual tras el crecimiento limitado de aproximadamente 0.8% observado en 2025. Este desempeño refleja un entorno de menor dinamismo económico, influenciado tanto por factores externos como por condiciones financieras aún restrictivas.
En materia inflacionaria, de acuerdo con el Banco de México y diversas instituciones, se anticipa que la inflación general en 2026 se ubique en un rango cercano a 3.5%–3.7%, mientras que la inflación subyacente se mantendría en niveles de 3.7%–4.0%, reflejando cierta persistencia, particularmente en el componente de servicios. Datos recientes del INEGI muestran que la inflación ha presentado episodios de repunte a inicios de 2026, ubicándose en niveles cercanos a 3.7%–4.6% anual, mientras que la subyacente ha permanecido en niveles superiores a 4.4%, lo que confirma la naturaleza gradual del proceso desinflacionario.
En este contexto, el Banco de México ha señalado que, si bien la inflación continúa convergiendo hacia su objetivo, este proceso ha sido no lineal, y se prevé que la convergencia sostenida hacia la meta de 3% pueda materializarse hacia 2026 o incluso extenderse hacia 2027, dependiendo de la evolución de los factores de riesgo.
En cuanto a la política monetaria, el Banco de México ha continuado con el proceso de normalización tras haber alcanzado niveles máximos de tasa de referencia de 11.25%, reduciéndola gradualmente hasta niveles cercanos a 7.00% en 2025 y alrededor de 6.75% en 2026. No obstante, la autoridad monetaria ha enfatizado que mantendrá una postura prudente, con tasas reales positivas, y que la trayectoria futura dependerá del comportamiento de la inflación y de las condiciones económicas globales.
Por su parte, en el frente fiscal, de acuerdo con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se prevé una trayectoria de consolidación fiscal gradual, con un déficit público estimado en niveles cercanos a 3.6%–3.8% del PIB en 2026, y requerimientos financieros del sector público en torno a 4.2% del PIB, lo que contribuiría a la sostenibilidad de la deuda, la cual se mantiene en niveles cercanos a 48%–50% del PIB.
En el sector externo, se anticipa que la cuenta corriente mantenga un déficit moderado en un rango de -1.5% a -2.0% del PIB, mientras que los flujos de inversión extranjera directa podrían mantenerse en niveles elevados, superiores a $35,000–$40,000 millones de dólares anuales, impulsados en parte por el fenómeno de relocalización de cadenas productivas (nearshoring).

Adicionalmente, el mercado laboral podría mostrar una recuperación gradual, con un crecimiento del empleo formal cercano a 2.0%–2.1% en 2026, aunque aún en un entorno de moderación respecto a años anteriores. Asimismo, las condiciones financieras continuarían reflejando tasas de interés relativamente elevadas en términos reales, lo que podría limitar el dinamismo del crédito, el consumo y la inversión.
En el ámbito global, persisten riesgos relevantes, incluyendo el escalamiento de tensiones comerciales, conflictos geopolíticos y posibles cambios en políticas económicas de Estados Unidos, así como la revisión del T-MEC prevista hacia 2026, factores que podrían generar volatilidad en los mercados financieros y afectar los flujos comerciales y de inversión.
En este entorno, el balance de riesgos para la economía mexicana en 2026 se mantiene sesgado a la baja en términos de crecimiento y al alza en términos inflacionarios, incluyendo riesgos como la persistencia de la inflación subyacente, presiones de costos, disrupciones comerciales y mayor incertidumbre global.
En consecuencia, no es posible garantizar que la evolución del entorno macroeconómico global y nacional durante 2026 no tenga un efecto material adverso sobre el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Panorama General de la Industria Inmobiliaria.

Demanda de espacios comerciales en renta.

La demanda de espacios comerciales en renta en México ha mostrado una tendencia positiva en los últimos años, impulsada por la urbanización, el crecimiento del consumo y la expansión de marcas nacionales e internacionales. De acuerdo con CBRE, el inventario nacional de centros comerciales alcanzó aproximadamente 25.4 millones de m² de Área Bruta Rentable (ABR), lo que refleja la consolidación del mercado retail en el país.
Asimismo, la demanda se mantiene sólida en ubicaciones estratégicas, con niveles de vacancia relativamente bajos cercanos a 6.5%, lo que indica una absorción constante de espacios comerciales por parte de arrendatarios.
El dinamismo del sector también se observa en la expansión de la oferta y en el pipeline de desarrollo, que supera los 323,000 m² en construcción, así como en la incorporación de aproximadamente 140,000 m² adicionales en nuevos proyectos, lo que responde a una demanda sostenida por espacios comerciales modernos y bien ubicados. Adicionalmente, el ingreso de nuevas marcas internacionales —más de 10 nuevas cadenas en 2025— y la evolución hacia modelos de retail híbrido han fortalecido la demanda por espacios físicos, particularmente aquellos que ofrecen experiencias integradas de consumo, entretenimiento y servicios.
En consecuencia, si bien el mercado de espacios comerciales en México muestra fundamentos sólidos y una demanda sostenida, su evolución continúa ligada al comportamiento del consumo, la actividad económica y las condiciones regionales, lo que podría impactar el desempeño de los activos inmobiliarios de Fibra Plus.

Oferta de oficinas en renta.

La oferta de oficinas en renta en México ha experimentado una expansión significativa en los últimos años, impulsada por el desarrollo de nuevos proyectos corporativos y la participación de diversos desarrolladores inmobiliarios. A diferencia de otros sectores, el mercado de oficinas continúa fragmentado, con múltiples participantes que incluyen desarrolladores, inversionistas institucionales y empresas que incorporan activos inmobiliarios como parte de su estrategia.
De acuerdo con reportes del sector inmobiliario, el inventario de oficinas en los principales mercados del país —particularmente en la Ciudad de México— supera los 7.5 millones de m² de Área Bruta Rentable (ABR), consolidándose como el mercado más grande del país. Asimismo, la oferta ha crecido de manera relevante en ciudades como Monterrey y Guadalajara, impulsada por la demanda corporativa y la relocalización de empresas.
No obstante, este crecimiento ha generado incrementos en los niveles de vacancia. En la Ciudad de México, la tasa de vacancia se ha mantenido en niveles elevados, en un rango aproximado de 20% a 23%, reflejando un exceso relativo de oferta en ciertos corredores corporativos. A nivel nacional, la vacancia promedio se sitúa en niveles cercanos a 18%–20%, dependiendo del mercado y la calidad de los activos.
En términos de desarrollo, el pipeline de oficinas en construcción se ha moderado en años recientes, con proyectos en desarrollo estimados en alrededor de 500,000 a 700,000 m², lo que refleja una mayor cautela por parte de los desarrolladores ante condiciones de mercado más retadoras.
La oferta de oficinas se clasifica generalmente en categorías A+, A, B y C, dependiendo de sus especificaciones constructivas, ubicación, tecnología y amenidades. En particular, los edificios clase A y A+ concentran la mayor parte del

inventario en mercados corporativos, mientras que los segmentos B y C atienden a empresas de menor escala o con requerimientos más flexibles.
En este contexto, si bien el mercado de oficinas en México cuenta con una oferta amplia y diversificada, los niveles de vacancia y la evolución de la demanda corporativa continúan siendo factores clave que determinan el desempeño del sector y la absorción de nuevos espacios.

Demanda de oficinas en renta.

La demanda de oficinas en renta en México ha mostrado una recuperación gradual en los últimos años, impulsada por la reactivación de la actividad empresarial, particularmente en sectores como servicios financieros, tecnología y corporativos, así como por la evolución hacia esquemas de trabajo híbrido. De acuerdo con CBRE, la absorción neta de oficinas en la Ciudad de México alcanzó aproximadamente 247,000 m² en 2025, lo que representó un crecimiento cercano al 39% anual, mientras que la absorción bruta superó los 530,000 m², reflejando una reactivación relevante del mercado. Esta dinámica ha contribuido a una reducción en los niveles de vacancia, que pasaron de aproximadamente 20% en 2024 a niveles cercanos a 17.6%–18.1% en 2025, de acuerdo con CBRE y JLL.
A nivel nacional, si bien la Ciudad de México concentra el mayor inventario —superior a 7.4 millones de m² de oficinas clase A y A+—, mercados como Monterrey y Guadalajara han mostrado una mayor absorción relativa, con tasas de vacancia en algunos casos por debajo de 10%–12%, impulsadas por la expansión empresarial y la relocalización de operaciones. Asimismo, la demanda ha estado vinculada al crecimiento de la inversión extranjera directa, la cual superó los $40,000 millones de dólares en 2025, y a la generación de empleo formal, fortaleciendo la ocupación de espacios corporativos.
En términos estructurales, la demanda continúa concentrándose en corredores corporativos consolidados, los cuales captan más del 50% de la absorción total, y en sectores dinámicos como servicios financieros, tecnología y corporativos. No obstante, la evolución de la demanda permanece sujeta al crecimiento económico, la confianza empresarial y las condiciones financieras, por lo que no es posible garantizar que el entorno futuro no tenga un efecto material adverso en la ocupación y desempeño de los activos inmobiliarios de Fibra Plus.

Espacios industriales en renta.

La demanda de espacios industriales en renta en México ha mostrado un crecimiento significativo en los últimos años, impulsado por el dinamismo del comercio internacional, la relocalización de cadenas productivas (nearshoring) y la expansión del sector manufacturero y logístico. De acuerdo con reportes del mercado inmobiliario industrial, la absorción neta superó los 4.5 millones de m² en 2024, mientras que en 2025 se mantuvo en niveles elevados, con más de 1.5 millones de m² absorbidos en el primer semestre, reflejando una demanda sostenida.
Asimismo, el inventario industrial en México ha superado los 100 millones de m², con crecimientos anuales cercanos al 5%–6%, concentrándose en mercados como Monterrey, Ciudad de México, Guadalajara y el Bajío. Este crecimiento ha generado un ajuste en la disponibilidad, con tasas de vacancia que han pasado de niveles mínimos de 1%–3% en años previos a rangos cercanos a 4%–6% en 2025, manteniéndose aún en niveles saludables para el sector.
En términos de precios, las rentas industriales han registrado incrementos relevantes, con aumentos acumulados cercanos al 40%–50% en los últimos cinco años, ubicándose en rangos aproximados de $6 a $9 dólares por m² mensual en mercados principales, impulsadas por la alta demanda en ubicaciones estratégicas.
La demanda se concentra principalmente en corredores industriales vinculados a exportación y logística, impulsada por sectores como manufactura automotriz, dispositivos médicos, logística y comercio electrónico, así como por la inversión extranjera directa y la integración comercial con América del Norte. En este contexto, si bien el mercado industrial presenta fundamentos sólidos, su evolución dependerá de factores como la infraestructura, la disponibilidad de energía y las condiciones del comercio internacional, lo que podría impactar el desempeño de los activos industriales de Fibra Plus.

Parques Industriales.

El desarrollo de parques industriales en México se ha consolidado como el principal formato institucional para la operación y arrendamiento de espacios industriales, concentrando más del 90% del inventario industrial moderno del país. De acuerdo con la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), actualmente existen aproximadamente 477 parques industriales en operación en México y más de 100 en desarrollo, distribuidos en más de 28 estados, lo que refleja una expansión acelerada del sector.

Asimismo, el número de parques industriales ha crecido de manera significativa en los últimos años, pasando de aproximadamente 273 parques en 2019 a más de 460 en 2023–2025, lo que representa un crecimiento cercano al 70%, impulsado por el fenómeno de nearshoring y la llegada de nuevas inversiones
Estos parques concentran infraestructura especializada y servicios clave, incluyendo energía eléctrica, agua, telecomunicaciones y, en muchos casos, acceso a gas natural y transporte ferroviario, lo que permite atender a más de 4,000 empresas instaladas en distintos corredores industriales del país
En términos de capacidad, los parques industriales en México concentran más de 80 millones de m² desarrollados, con una demanda acumulada creciente derivada de sectores como manufactura automotriz, electrónica, logística y comercio exterior

Visión General del mercado de Vivienda.

El mercado de vivienda en México ha mostrado cambios estructurales en los últimos años, impulsados por la urbanización, el crecimiento poblacional y la presión sobre el suelo en zonas metropolitanas. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el parque habitacional del país supera los 35 millones de viviendas, en donde la casa independiente continúa siendo el tipo predominante; sin embargo, los departamentos han incrementado gradualmente su participación, particularmente en zonas urbanas con alta densidad y cercanía a centros laborales.

En términos de tenencia, la vivienda propia ha representado históricamente más del 70% del total del parque habitacional, aunque su participación ha mostrado una tendencia decreciente en años recientes. En contraste, el segmento de vivienda en renta ha ganado relevancia, representando aproximadamente 16%–17% del total de viviendas a nivel nacional, con una tendencia creciente impulsada por el encarecimiento de la vivienda y la dificultad de acceso al financiamiento hipotecario. Adicionalmente, el mercado inmobiliario ha experimentado presiones en precios, con un valor promedio nacional cercano a $31,000 pesos por m² en 2025, registrando incrementos anuales de aproximadamente 4%–8%, dependiendo del segmento y la región. Este comportamiento ha contribuido a un cambio en la estructura del mercado, favoreciendo la demanda de vivienda en renta y modelos verticales en zonas urbanas.
En este contexto, el crecimiento del mercado de vivienda en México se encuentra estrechamente vinculado a factores como el ingreso de los hogares, la disponibilidad de crédito y la dinámica demográfica. No obstante, su evolución futura dependerá de las condiciones económicas, el costo del financiamiento y la accesibilidad a la vivienda, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en el desarrollo del sector y en la demanda de activos inmobiliarios relacionados.

Perspectivas generales del sector Vivienda.

El mercado de vivienda en México ha mostrado cambios estructurales relevantes en los últimos años, impulsados por la urbanización, el crecimiento poblacional y la presión sobre el suelo en zonas metropolitanas. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el parque habitacional del país supera los 35 millones de viviendas, en donde la casa independiente continúa siendo el tipo predominante; sin embargo, los departamentos han incrementado gradualmente su participación, particularmente en zonas urbanas con alta densidad y cercanía a centros laborales.
En términos de tenencia, la vivienda propia ha representado históricamente más del 70% del parque habitacional, aunque su participación ha mostrado una tendencia decreciente en años recientes. En contraste, la vivienda en renta ha ganado relevancia, alcanzando niveles cercanos a 16%–17% del total nacional, impulsada por el encarecimiento de la vivienda, el crecimiento de las ciudades y la dificultad de acceso al financiamiento hipotecario. Asimismo, el valor promedio de la vivienda ha mostrado incrementos sostenidos, con precios cercanos a $30,000–$32,000 pesos por m² en 2025, registrando aumentos anuales de aproximadamente 4%–8%, lo que ha favorecido la transición hacia modelos de vivienda vertical y en renta.
En este contexto, las perspectivas del sector vivienda apuntan a un crecimiento sostenido en el mediano plazo. Se estima que la población en México podría superar los 140 millones de habitantes hacia 2030, mientras que el parque habitacional podría incrementarse a cerca de 45 millones de viviendas, lo que implicaría la incorporación de aproximadamente 700 mil a 800 mil viviendas anuales. Este crecimiento refleja una demanda estructural significativa, vinculada al aumento poblacional, la formación de nuevos hogares y la expansión de las zonas urbanas.

El desarrollo del sector se concentra principalmente en entidades con alta densidad poblacional, destacando el Estado de México con más de 4 millones de viviendas, seguido por Ciudad de México, Jalisco y Veracruz, que en conjunto concentran una proporción relevante del mercado habitacional. Hacia 2030, se prevé que estas entidades continúen liderando la concentración poblacional y de vivienda, en línea con el crecimiento del sector terciario, el cual representa más del 60% del PIB nacional y genera una demanda indirecta por espacios habitacionales cercanos a centros de trabajo y servicios.
En este sentido, el crecimiento del mercado de vivienda en México se encuentra estrechamente vinculado a factores como el ingreso de los hogares, la disponibilidad de crédito, la dinámica demográfica y el desarrollo económico regional. No obstante, su evolución futura dependerá también del costo del suelo, la capacidad de desarrollo de infraestructura y las condiciones financieras, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en la dinámica del mercado inmobiliario y en la demanda de activos relacionados con Fibra Plus.

Características, perspectivas e indicadores de desempeño del mercado de Vivienda en Renta.

El mercado de vivienda en renta en México se caracteriza por una alta fragmentación y una baja institucionalización, ya que la mayor parte de la oferta proviene de propietarios individuales. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, entre 15% y 17% del parque habitacional nacional se encuentra en régimen de renta, lo que equivale a aproximadamente 5.5 a 6 millones de viviendas, mientras que una proporción relevante opera en esquemas informales. En este sentido, con base en estimaciones del sector y de la Comisión Nacional de Vivienda, únicamente alrededor del 50%–55% de los contratos de arrendamiento cuentan con formalidad jurídica, lo que limita la estandarización del mercado.
Asimismo, el mercado presenta una elevada heterogeneidad en precios, condiciones contractuales y niveles de mantenimiento, derivada de la ausencia de lineamientos homogéneos. De acuerdo con indicadores del Sociedad Hipotecaria Federal, cerca del 10%–12% de los hogares en vivienda rentada destinan más del 30% de su ingreso al pago de renta, lo que refleja presiones relevantes sobre la asequibilidad. Este fenómeno se acentúa en zonas metropolitanas, donde, con base en reportes del sector inmobiliario, las rentas han registrado incrementos promedio de entre 5% y 8% anual, alcanzando niveles superiores en mercados como Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.
En términos de distribución, la vivienda en renta presenta una mayor penetración en entidades con alto dinamismo económico. De acuerdo con el INEGI y análisis del mercado, en estados como Ciudad de México, Quintana Roo, Baja California y Jalisco, el arrendamiento puede representar entre 20% y 30% del parque habitacional, impulsado por la movilidad laboral, la concentración de servicios y la generación de empleo formal.
Por otro lado, el mercado institucional de vivienda en renta (multifamily) continúa siendo incipiente en México. De acuerdo con estimaciones de la SHF y participantes del sector financiero, este segmento representa menos del 5% del inventario total en renta, lo que evidencia un amplio potencial de crecimiento y formalización. Este comportamiento se encuentra vinculado al incremento en precios de vivienda —que, de acuerdo con la SHF, ha mostrado crecimientos cercanos al 7%–9% anual en años recientes— así como al aumento en tasas hipotecarias y la menor accesibilidad al crédito.
En términos prospectivos, el mercado de vivienda en renta presenta una tendencia estructural al alza, impulsada por factores demográficos, el crecimiento urbano y los cambios en los patrones de consumo habitacional. No obstante, de acuerdo con organismos como la CONAVI y la SHF, su evolución dependerá de variables como el ingreso de los hogares, la formalización del mercado, la regulación del arrendamiento y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en el desempeño del sector y en la demanda de activos inmobiliarios relacionados con Fibra Plus.

Comercio.

El sector comercio en México constituye uno de los principales motores de la actividad económica y del empleo, lo que incide directamente en la demanda potencial de espacios comerciales. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la población ocupada en México supera los 60 millones de personas, de las cuales el comercio concentra aproximadamente 11.7 millones de trabajadores, equivalente a cerca del 19%–20% del empleo total, posicionándose como uno de los sectores más relevantes dentro del sector terciario. Asimismo, el sector terciario en su conjunto representa alrededor del 64%–65% del empleo nacional, lo que refleja la alta dependencia de la economía mexicana en actividades comerciales y de servicios.
No obstante, la estructura del sector comercio se caracteriza por una alta fragmentación, ya que una proporción significativa de la actividad económica se desarrolla en micronegocios. De acuerdo con el INEGI, cerca del 49% de la población ocupada no agropecuaria labora en unidades económicas de pequeña escala, lo que implica que gran parte del comercio se realiza fuera de espacios formales como centros comerciales. Adicionalmente, la tasa de informalidad laboral se mantiene en niveles

elevados, alcanzando aproximadamente 54%–55% de la población ocupada, equivalente a más de 30 millones de personas, lo que limita la consolidación del comercio organizado y la demanda estructurada de espacios comerciales.
En términos de desempeño, el comercio ha mostrado resiliencia impulsada por el consumo interno. De acuerdo con el INEGI, las ventas al por menor han registrado crecimientos anuales cercanos al 4%–5% en 2025–2026, mientras que el sector terciario en su conjunto ha mantenido un crecimiento aproximado de 1%–2% anual, incluso en un entorno de bajo crecimiento económico general. Asimismo, el comercio continúa siendo uno de los principales generadores de empleo, con incrementos significativos en la población ocupada en años recientes.
A nivel regional, la actividad comercial se concentra en entidades con mayor densidad poblacional y dinamismo económico, destacando el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Puebla, que concentran una proporción significativa del empleo, consumo e inversión comercial. En estas regiones, la expansión urbana, el crecimiento del ingreso y la integración de cadenas de suministro han favorecido el desarrollo de espacios comerciales más sofisticados, aunque aún coexisten con formatos tradicionales e informales.
En este contexto, la demanda de espacios comerciales formales se encuentra estrechamente vinculada al crecimiento del empleo, la formalización del sector y la evolución del consumo. Sin embargo, factores como la elevada informalidad, la fragmentación del mercado y las condiciones económicas regionales continúan limitando la institucionalización del sector, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos comerciales de Fibra Plus.

Oficinas.

En México el desarrollo y la demanda de espacios de oficinas se encuentran estrechamente vinculados al desempeño del sector terciario, particularmente en actividades como servicios financieros, servicios profesionales, corporativos y actividades inmobiliarias. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la población ocupada en México se ubica en niveles cercanos a **59–60 millones de personas**, de las cuales más de **38 millones se concentran en el sector terciario**, equivalente a aproximadamente **64% del empleo nacional**, lo que confirma la relevancia de estas actividades como base estructural para la demanda de oficinas.
Dentro de este contexto, el segmento de profesionistas —directamente vinculado a la ocupación de espacios corporativos— supera los **9.5 millones de personas ocupadas**, principalmente en áreas como administración, negocios, derecho e ingeniería, lo que constituye una base sólida para la demanda de oficinas formales. Asimismo, el crecimiento del empleo en servicios ha sido consistente, incluso en un entorno de bajo crecimiento económico, donde el PIB nacional ha mostrado incrementos cercanos a **0.7%–1.0% en los últimos años**, reflejando una expansión moderada pero sostenida de estas actividades.
En términos territoriales, la demanda potencial de oficinas se concentra en zonas urbanas con alta densidad económica y empresarial, destacando la Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León y Jalisco como los principales polos de actividad corporativa. Estas regiones concentran una proporción significativa del empleo formal, así como una alta concentración de unidades económicas del sector servicios. Asimismo, entidades como Querétaro y Guanajuato han mostrado un crecimiento relevante en actividades industriales y de servicios, lo que ha impulsado la expansión de la demanda corporativa en estas regiones.
El análisis de la demanda de oficinas no solo depende del número de empresas, sino también del volumen de personal ocupado en actividades intensivas en servicios. En este sentido, el crecimiento del empleo formal, la inversión extranjera y la consolidación de corredores corporativos han sido factores clave para la absorción de espacios. No obstante, la evolución de la demanda también ha estado influenciada por cambios estructurales, como la adopción de esquemas de trabajo híbrido y la optimización de espacios corporativos, lo que ha moderado el crecimiento del mercado en ciertos segmentos.
En este contexto, si bien el mercado de oficinas en México cuenta con una base sólida en términos de empleo, concentración económica y desarrollo regional, su evolución futura dependerá del crecimiento del sector servicios, la inversión corporativa y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en la demanda y el desempeño de los activos de oficinas de Fibra Plus.

Industria.

El desarrollo de espacios industriales en México se encuentra estrechamente vinculado al desempeño del sector manufacturero, el cual constituye uno de los principales pilares de la actividad económica. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la industria manufacturera concentra aproximadamente 9.5 a 9.8 millones de

personas ocupadas, lo que representa cerca del 16%–17% del empleo total del país, mientras que el sector secundario en su conjunto agrupa alrededor del 24% de la población ocupada, reflejando su relevancia estructural en la economía.
En términos empresariales, la industria manufacturera está conformada por más de 600 mil unidades económicas, lo que equivale a aproximadamente 11% del total de empresas en México, con una participación relevante de micro y pequeñas empresas, aunque el mayor volumen de empleo se concentra en empresas medianas y grandes. Asimismo, el sector manufacturero aporta cerca del 20% del empleo total en unidades económicas formales, lo que confirma su papel clave en la generación de demanda por infraestructura industrial especializada.
A nivel regional, la actividad industrial y el empleo manufacturero se concentran en corredores estratégicos del norte, Bajío y centro del país. Estados como Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Baja California y Guanajuato destacan por su alta concentración de personal ocupado, mientras que entidades como Querétaro y Guanajuato han mostrado tasas de crecimiento superiores al promedio nacional. En particular, el programa de la industria manufacturera, maquiladora y de servicios de exportación (IMMEX) agrupa a más de 3 millones de trabajadores, concentrados principalmente en estas regiones, lo que evidencia la fuerte orientación exportadora del sector.
Asimismo, la dinámica del empleo industrial ha mostrado cierta volatilidad en años recientes, con variaciones anuales cercanas a -1% a -2% en 2025, en un entorno de desaceleración económica global, aunque manteniendo niveles elevados en términos absolutos. Este comportamiento refleja un proceso de ajuste dentro de un sector que continúa siendo estratégico para la competitividad del país.
En este contexto, la demanda de espacios industriales se encuentra estrechamente vinculada al volumen de empleo manufacturero, la inversión productiva y la integración comercial con América del Norte. No obstante, su evolución futura dependerá de factores como la inversión extranjera, la disponibilidad de infraestructura energética y logística, así como las condiciones del comercio internacional, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos industriales de Fibra Plus.

Vivienda.

El mercado de vivienda en México presenta una dinámica cada vez más condicionada por factores de accesibilidad y financiamiento, más que únicamente por el crecimiento demográfico. De acuerdo con indicadores del sector, el incremento en tasas de interés ha llevado los créditos hipotecarios a niveles superiores al 10%–11% anual en años recientes, lo que ha reducido la capacidad de compra de los hogares y desplazado parte de la demanda hacia esquemas de arrendamiento. Asimismo, el valor de la vivienda ha mostrado incrementos sostenidos, con crecimientos cercanos al 7%–9% anual, generando una brecha entre precios y capacidad adquisitiva.
En este contexto, se estima que más del 60% de la población ocupada percibe ingresos insuficientes para adquirir vivienda formal mediante crédito, lo que refuerza la presión sobre el mercado de vivienda en renta y sobre desarrollos habitacionales de menor costo. Adicionalmente, el déficit habitacional en México —considerando rezago, hacinamiento y calidad de vivienda— se mantiene en niveles cercanos a 8–9 millones de viviendas, lo que evidencia una demanda estructural no atendida.
Desde una perspectiva territorial, la demanda efectiva de vivienda se concentra en zonas metropolitanas con alta generación de empleo y servicios, particularmente en la Zona Metropolitana del Valle de México, Guadalajara y Monterrey, que en conjunto concentran más de 30 millones de habitantes y una proporción significativa del empleo formal del país. Estas regiones presentan mayores niveles de presión en precios y disponibilidad de vivienda, impulsando la densificación urbana y el desarrollo vertical.
Asimismo, el mercado ha mostrado una transición hacia esquemas más flexibles, donde la movilidad laboral, la cercanía a centros de trabajo y la disponibilidad de servicios influyen de manera determinante en la decisión habitacional. Este cambio ha favorecido el crecimiento de la vivienda en renta y de formatos multifamiliares en zonas urbanas consolidadas.
En este sentido, la evolución del sector vivienda en México se encuentra cada vez más vinculada a variables financieras, de ingreso y de acceso al crédito, más que únicamente al crecimiento poblacional. En consecuencia, no es posible garantizar que factores como las tasas de interés, el poder adquisitivo de los hogares y las condiciones macroeconómicas no tengan un efecto material en la demanda y desarrollo de vivienda, así como en el desempeño de los activos inmobiliarios relacionados con Fibra Plus.
.

Principales participantes y su lugar en la estructura del mercado.

Centros comerciales.

El mercado de centros comerciales en México presenta una estructura mixta entre desarrolladores institucionales y participantes independientes, lo que genera un entorno competitivo y fragmentado. De acuerdo con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), sus miembros concentran una proporción relevante del desarrollo inmobiliario institucional; sin embargo, en el segmento comercial su participación es menor frente al total del mercado, debido a la presencia de desarrolladores no afiliados con actividad significativa a nivel regional y local.
En este contexto, empresas como Mexican Retail Properties (MRP), Acosta Verde, Grupo DLG, DMC Desarrollos Mega, BDI y Gentor han consolidado una presencia relevante en el desarrollo de centros comerciales en distintos formatos, particularmente en proyectos regionales y de escala media. Adicionalmente, el mercado presenta una alta atomización en formatos menores, donde desarrolladores locales participan activamente en centros comerciales tipo neighborhood y convenience, generalmente con superficies inferiores a 10,000 m² de Área Bruta Rentable, atendiendo la demanda en ciudades secundarias y zonas urbanas en expansión.
A nivel nacional, el inventario de centros comerciales supera los 25 millones de m² de Área Bruta Rentable, concentrándose aproximadamente 31% en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, lo que la posiciona como el principal mercado comercial del país. Otras regiones relevantes como Monterrey y Guadalajara concentran participaciones cercanas al 10%–15% cada una, consolidando los principales corredores de consumo formal.
Por su parte, el desempeño del mercado formal de espacios comerciales se encuentra estrechamente vinculado a la evolución de las principales cadenas agrupadas en la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Actualmente, estas cadenas concentran más de 48,000 tiendas en operación a nivel nacional, con ventas anuales cercanas a $1.67 billones de pesos, lo que refleja la magnitud del consumo organizado en el país. Asimismo, durante 2025 se registró la apertura de más de 1,700 nuevas tiendas, con una inversión aproximada de $3,300 millones de dólares, y una generación de más de 790 mil empleos formales directos, además de millones de empleos indirectos asociados a la cadena de valor.
En términos de desempeño, las ventas del sector registraron crecimientos nominales de aproximadamente 3.1% en tiendas iguales y 5.6% en tiendas totales durante 2025, lo que evidencia una expansión moderada en un entorno de desaceleración económica. Por segmentos, las mercancías generales representan cerca del 46% de las ventas, seguidas por supermercados con 36% y ropa y calzado con aproximadamente 18%, lo que muestra la diversificación del consumo en espacios comerciales formales.
Adicionalmente, el canal digital ha cobrado relevancia creciente, alcanzando ventas superiores a $86 mil millones de pesos y tasas de crecimiento cercanas al 23% anual, lo que ha impulsado la transformación hacia modelos omnicanal y ha modificado la demanda por espacios comerciales, privilegiando formatos más eficientes y experienciales.
En este sentido, la estructura del mercado de centros comerciales en México se caracteriza por la coexistencia de desarrolladores institucionales, participantes independientes y operadores comerciales de gran escala, cuya interacción determina la demanda efectiva de espacios comerciales. No obstante, su evolución dependerá de factores como el consumo privado, la formalización del comercio, la expansión del retail omnicanal y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos comerciales de Fibra Plus.

Oficinas.

El mercado de centros comerciales en México presenta una estructura mixta entre desarrolladores institucionales y participantes independientes, lo que genera un entorno competitivo y fragmentado. De acuerdo con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), sus miembros concentran una proporción relevante del desarrollo inmobiliario institucional; sin embargo, en el segmento comercial su participación es menor frente al total del mercado, debido a la presencia de desarrolladores no afiliados con actividad significativa a nivel regional y local.
En este contexto, empresas como Mexican Retail Properties (MRP), Acosta Verde, Grupo DLG, DMC Desarrollos Mega, BDI y Gentor han consolidado una presencia relevante en el desarrollo de centros comerciales en distintos formatos, particularmente en proyectos regionales y de escala media. Adicionalmente, el mercado presenta una alta atomización en formatos menores, donde desarrolladores locales participan activamente en centros comerciales tipo neighborhood y convenience, generalmente con superficies inferiores a 10,000 m² de Área Bruta Rentable, atendiendo la demanda en ciudades secundarias y zonas urbanas en expansión.

A nivel nacional, el inventario de centros comerciales supera los 25.4 millones de m² de Área Bruta Rentable, concentrándose aproximadamente 31% en la Zona Metropolitana del Valle de México, lo que la posiciona como el principal mercado comercial del país.
Por su parte, el desempeño del mercado formal de espacios comerciales se encuentra estrechamente vinculado a la evolución de las principales cadenas comerciales agrupadas en la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Actualmente, estas cadenas concentran más de 48,000 tiendas en operación a nivel nacional, con ventas anuales cercanas a $1.67 billones de pesos, reflejando la magnitud del consumo organizado en el país.
Asimismo, durante 2025 se registró la apertura de más de 1,700 nuevas tiendas, con una inversión aproximada de $3,300 millones de dólares, así como la generación de más de 790 mil empleos formales directos, lo que evidencia la expansión sostenida del sector comercial organizado.
En términos de desempeño operativo, las ventas del sector registraron crecimientos de aproximadamente 3.1% en tiendas iguales y 5.6% en tiendas totales durante 2025, lo que indica una expansión moderada del consumo en un entorno de desaceleración económica. Asimismo, el canal digital ha cobrado mayor relevancia, alcanzando ventas superiores a $86 mil millones de pesos y tasas de crecimiento cercanas al 23.8% anual, lo que ha impulsado la transformación hacia modelos omnicanal.
En términos de composición del consumo, las mercancías generales representan aproximadamente 46% de las ventas del sector, seguidas por supermercados con cerca de 36% y ropa y calzado con alrededor de 18%, lo que refleja la diversificación del gasto en espacios comerciales formales.
En este sentido, la estructura del mercado de centros comerciales en México se caracteriza por la coexistencia de desarrolladores institucionales, participantes independientes y operadores comerciales de gran escala, cuya interacción determina la demanda efectiva de espacios comerciales. No obstante, su evolución dependerá de factores como el consumo privado, la formalización del comercio, la expansión del retail omnicanal y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos comerciales de Fibra Plus.

Industrial.

El desarrollo de parques industriales en México requiere una alta capacidad operativa, financiera y de ejecución, lo que ha favorecido la consolidación de desarrolladores institucionales especializados en este segmento. Una parte relevante del inventario de espacios industriales de calidad institucional (Clase A) se concentra en proyectos vinculados a la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), organismo que agrupa a los principales propietarios, inversionistas y administradores de infraestructura industrial en el país.
Actualmente, la AMPIP concentra más del 90%–95% de los desarrolladores industriales institucionales en México, con una red que supera los 470 parques industriales en operación distribuidos en más de 28 entidades federativas, a los cuales se suman más de 100 parques en desarrollo o construcción, impulsados principalmente por el fenómeno de relocalización de cadenas productivas.
En estos parques industriales operan más de 4,000 empresas nacionales y extranjeras, generando entre 3.5 y 3.7 millones de empleos directos, lo que confirma su papel estructural dentro del sistema productivo nacional. Asimismo, la superficie industrial desarrollada por estos parques supera los 85 a 90 millones de m², con tasas de ocupación cercanas al 95%, reflejando una alta demanda sostenida por espacios industriales de calidad institucional.
En términos de inversión, se estima que el desarrollo de nuevos parques industriales en México representa montos superiores a $5,000 millones de dólares en proyectos recientes, con una capacidad potencial para albergar más de 1,000 nuevas empresas manufactureras, principalmente en sectores como automotriz, electrónico, dispositivos médicos y logística avanzada.
A nivel operativo, los parques industriales concentran la mayor parte de la actividad exportadora del país, ya que aproximadamente 98% de las exportaciones manufactureras se generan en estados con alta concentración de estos desarrollos, lo que evidencia su relevancia en la integración de México a las cadenas globales de valor.
Bajo este contexto, desarrolladores como VYNMSA, FINSA, Prologis, Vesta, O'Donnell, Hines, American Industries, Intermex, Davisa, Grupo Amistad y Marabis, entre otros, han consolidado una presencia relevante en el desarrollo de infraestructura industrial en distintas regiones del país, destacando su participación en corredores estratégicos del norte, Bajío y centro de México.
La operación de estos parques requiere el cumplimiento de estándares técnicos elevados en materia de infraestructura, incluyendo disponibilidad de energía, agua, conectividad logística, telecomunicaciones y seguridad, lo que limita la participación a desarrolladores con capacidades especializadas. Asimismo, la creciente demanda asociada al nearshoring ha incrementado la presión sobre la disponibilidad de servicios, particularmente en materia energética, donde la demanda agregada de los parques industriales supera los 13,000 megawatts de capacidad instalada.

Desde esta perspectiva, el mercado de parques industriales en México se caracteriza por una alta concentración en desarrolladores institucionales, una fuerte vinculación con la inversión extranjera y una creciente demanda derivada de la integración comercial con América del Norte. No obstante, su evolución dependerá de factores como la disponibilidad de infraestructura energética, la inversión productiva, la estabilidad del comercio internacional y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos industriales de Fibra Plus.

Vivienda en renta.

El mercado de vivienda en renta en México continúa caracterizándose por una baja institucionalización, aunque en los últimos años ha comenzado a atraer el interés de inversionistas institucionales nacionales e internacionales. De acuerdo con estimaciones del sector, aproximadamente 15%–16% de los hogares en México habitan en vivienda en renta, lo que equivale a más de 5 millones de unidades, evidenciando la relevancia de este segmento dentro del mercado habitacional. No obstante, la participación de la renta institucional —también conocida como multifamily— sigue siendo incipiente, representando menos del 1% del inventario total en renta, particularmente en mercados como la Ciudad de México.
En este contexto, no se identifican aún grandes participantes dominantes con portafolios consolidados a nivel nacional; sin embargo, diversas plataformas institucionales han iniciado el desarrollo de este segmento. Empresas como Greystar, Alignmex, Prudential Real Estate, Metrobuildings y otros fondos especializados han comenzado a estructurar portafolios de vivienda en renta, principalmente en las principales zonas metropolitanas del país. A nivel global, operadores como Greystar administran más de 400,000 unidades residenciales y cuentan con activos superiores a $12,000 millones de dólares, lo que refleja el nivel de sofisticación que estos participantes buscan replicar en el mercado mexicano.
Adicionalmente, se han identificado inversiones institucionales relevantes orientadas al desarrollo de vivienda en renta en México por montos superiores a $6,000 millones de pesos, con proyectos que consideran la construcción de más de 10,000 unidades habitacionales en el mediano plazo. Este crecimiento se encuentra respaldado por niveles de ocupación elevados, que en desarrollos institucionales alcanzan tasas cercanas al 95%–98%, así como por incrementos en rentas cercanos al 5% anual en mercados urbanos consolidados.
A pesar de este dinamismo, el mercado continúa dominado por esquemas tradicionales de arrendamiento operados por propietarios individuales, lo que genera una alta fragmentación y una amplia dispersión en precios, calidad y condiciones contractuales. Sin embargo, factores como el encarecimiento de la vivienda, la menor accesibilidad al crédito hipotecario y la creciente movilidad laboral han favorecido el desarrollo del modelo multifamily como una alternativa estructurada y escalable.
En este sentido, el mercado de vivienda en renta institucional en México se encuentra en una etapa temprana de desarrollo, con un alto potencial de crecimiento impulsado por la demanda estructural y el interés de capital institucional. No obstante, su evolución dependerá de factores como el entorno regulatorio, el acceso al financiamiento, la estabilidad macroeconómica y la capacidad de ejecución de los desarrolladores, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de los activos de vivienda en renta de Fibra Plus.

Estimación del tamaño de los mercados por tipo de giro inmobiliarios.

Comercio en formato de Centro Comercial.

La estimación del tamaño de los mercados de espacios comerciales en formato de centros comerciales desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento del número de familias y el monto de su gasto medio mensual. Para el cálculo del espacio comercial en formato de centros comerciales, justificable por el gasto de las familias, se supone que el gasto de las familias en rubros que se pueden adquirir en centros comerciales representa entre el 32% al 41% del gasto promedio familiar. Con ello se calcula el ingreso total de los comercios instalados en formatos de centro comercial y con una renta promedio del 8% de los ingresos, con un precio promedio de alrededor de Ps. $230/m2 de renta que promedia los precios de renta/ m2 pagados por anclas, sub-anclas y locales- se calcula que cada familia justifica entre 2.8 m2 a 6.8 m2.
La estimación del tamaño del mercado de espacios comerciales en formato de centros comerciales se sustenta en la relación entre el gasto de los hogares y la capacidad de absorción de superficie comercial. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, el gasto de las familias en bienes y servicios típicamente adquiridos en centros comerciales —como alimentos preparados, ropa, electrónicos, entretenimiento y servicios— representa aproximadamente entre 30% y 40% del gasto total familiar, lo que constituye la base para dimensionar el potencial de desarrollo de estos espacios.

Asimismo, de acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) y métricas del sector retail, la renta comercial en centros comerciales suele representar entre 7% y 10% de las ventas de los locatarios, rango consistente con estándares internacionales para espacios comerciales formales. Considerando niveles de renta promedio en México que oscilan entre $200 y $300 pesos por m² mensuales, dependiendo del tipo de local, ubicación y categoría —anclas, subanclas y locales menores—, es posible estimar la superficie comercial sostenible en función del gasto de los hogares.
Bajo estas condiciones, se estima que cada familia en México puede justificar entre aproximadamente 3.0 m² y 6.5 m² de espacio comercial en formato de centro comercial, rango que varía en función del nivel de ingreso, la densidad urbana y los patrones de consumo. De acuerdo con la Secretaría de Economía y análisis del sector inmobiliario, esta relación tiende a ser mayor en zonas metropolitanas con mayor ingreso disponible y menor en regiones con alta informalidad comercial.
En términos agregados, el inventario nacional de centros comerciales supera los 25 millones de m² de Área Bruta Rentable, con niveles de ocupación cercanos al 90%–95% en mercados consolidados, particularmente en la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey y Guadalajara. De acuerdo con datos del sector y la ANTAD, el consumo privado en México ha registrado crecimientos nominales cercanos al 5%–7% anual en los últimos años, lo que continúa impulsando la demanda por espacios comerciales formales.
Adicionalmente, conforme a la Asociación Mexicana de Venta Online (AMVO), el comercio electrónico en México ya representa aproximadamente entre 15% y 18% del total del retail, con tasas de crecimiento superiores al 15% anual, lo que ha comenzado a modificar la composición del espacio comercial, favoreciendo centros comerciales con mayor integración de servicios, entretenimiento y experiencias, y reduciendo la densidad destinada exclusivamente a retail tradicional.
En este sentido, la estimación del tamaño del mercado de centros comerciales en México depende de la interacción entre el gasto de los hogares, la capacidad de pago de los locatarios, los niveles de renta comercial y la evolución del consumo, así como de factores estructurales como la urbanización, la formalización del comercio y la transformación hacia modelos omnicanal, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en la expansión y desempeño de este segmento inmobiliario.

Oficinas.

La estimación del tamaño del mercado de espacios de oficinas en México se fundamenta en la evolución del empleo formal en sectores intensivos en uso de espacio corporativo, como servicios financieros, profesionales, corporativos e inmobiliarios. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el sector terciario concentra más del 60% del empleo nacional, y dentro de éste, las actividades profesionales, financieras y corporativas agrupan a más de 10 millones de personas ocupadas, lo que constituye la base estructural para la demanda de oficinas.
Para efectos de estimación, de acuerdo con estándares del sector inmobiliario y referencias de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y firmas especializadas en real estate, se considera un requerimiento promedio de entre 10 m² y 14 m² de espacio bruto por empleado, siendo 12 m² por empleado un supuesto representativo en mercados urbanos consolidados. Este indicador incorpora áreas comunes, servicios y eficiencia operativa de los edificios corporativos.
Bajo estos supuestos, la demanda potencial de espacios de oficinas se encuentra directamente relacionada con el crecimiento del empleo formal en dichos sectores. De acuerdo con estimaciones del sector y proyecciones de crecimiento urbano, las principales plazas del país concentran la mayor absorción de superficie corporativa. La Zona Metropolitana del Valle de México continúa siendo el principal mercado, con una demanda acumulada estimada superior a 600 mil m², seguida por Monterrey con más de 280 mil m² y Guadalajara con aproximadamente 200 mil m². Otras ciudades con crecimiento relevante incluyen Querétaro, Puebla y Tijuana, con demandas estimadas que oscilan entre 60 mil y 100 mil m² por ciudad.
En términos de inventario, de acuerdo con análisis del sector inmobiliario y datos de mercado, el stock de oficinas corporativas en México supera los 25 millones de m² de Área Bruta Rentable, concentrándose más del 40% en la Ciudad de México, con tasas de vacancia que han oscilado entre 18% y 22% en años recientes, reflejando un proceso de ajuste tras la pandemia y la adopción de esquemas híbridos de trabajo.
Asimismo, de acuerdo con el Banco de México y la SHF, el crecimiento del empleo formal en servicios ha mostrado tasas cercanas al 2%–3% anual en los últimos años, lo que continúa generando una demanda estructural de espacios corporativos, aunque con una tendencia hacia una mayor eficiencia en el uso del espacio.
En este sentido, el tamaño del mercado de oficinas en México se encuentra determinado por la interacción entre el crecimiento del empleo formal en sectores terciarios, la densidad de ocupación por empleado y las condiciones del mercado inmobiliario, así como por factores estructurales como la digitalización, el trabajo híbrido y la evolución del entorno corporativo, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en la expansión y desempeño de este segmento inmobiliario.

Industria.

La estimación del tamaño del mercado de espacios industriales en México se fundamenta en la evolución de la actividad manufacturera y, particularmente, en el crecimiento del empleo formal en empresas medianas y grandes del sector industrial. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la industria manufacturera concentra cerca del 17% del empleo nacional, con más de 9.5 millones de trabajadores, mientras que, conforme a la Secretaría de Economía, este sector representa aproximadamente 18%–20% del Producto Interno Bruto, lo que confirma su relevancia estructural en la economía.
Para efectos de estimación, de acuerdo con estándares del sector inmobiliario industrial, la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP) y análisis de firmas especializadas, se considera un requerimiento promedio de entre 18 m² y 25 m² de espacio bruto por empleado, siendo 20 m² por empleado un supuesto representativo para operaciones manufactureras en instalaciones de calidad institucional. Este indicador incorpora áreas de producción, almacenamiento, logística y servicios asociados.
Bajo estos supuestos, la demanda potencial de espacios industriales se encuentra directamente relacionada con el crecimiento del empleo manufacturero formal, particularmente en regiones con alta concentración industrial. De acuerdo con estimaciones del sector y tendencias de relocalización productiva (nearshoring), las principales plazas industriales del país continúan concentrando la mayor absorción de superficie. Destacan Monterrey con una demanda acumulada superior a 2.2 millones de m², Guadalajara con más de 1.3 millones de m², y ciudades fronterizas como Tijuana con aproximadamente 1.2 millones de m², seguidas por Querétaro y Puebla con niveles cercanos a 1.0–1.1 millones de m² cada una.
En términos de inventario, de acuerdo con la AMPIP y análisis del mercado inmobiliario industrial, el stock nacional de espacios industriales institucionales supera los 85 millones de m² de Área Bruta Rentable, con tasas de ocupación superiores al 94%–96% en mercados consolidados, particularmente en el norte y Bajío, lo que refleja una alta presión de demanda por espacios disponibles. Asimismo, la absorción neta anual ha superado los 5 millones de m² en años recientes, impulsada por la inversión extranjera directa y la expansión de cadenas de suministro.
Además, conforme a datos de la Secretaría de Economía y el sector exportador, más del 80% de las exportaciones mexicanas provienen de manufactura, lo que refuerza la dependencia de la infraestructura industrial para el desempeño económico del país. Este fenómeno, junto con el crecimiento de la inversión productiva, ha generado una demanda sostenida por parques industriales con infraestructura especializada, particularmente en energía, logística y conectividad.
En este sentido, el tamaño del mercado de espacios industriales en México se encuentra determinado por la interacción entre el crecimiento del empleo manufacturero, la densidad de ocupación por trabajador y la inversión productiva, así como por factores estructurales como la relocalización industrial, la integración comercial con América del Norte y la disponibilidad de infraestructura, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en la expansión y desempeño de este segmento inmobiliario.

Conclusiones de Principales Plazas para el Desarrollo Inmobiliario.

El análisis conjunto de los distintos segmentos inmobiliarios permite identificar que el potencial de desarrollo en las principales plazas del país se encuentra determinado por la convergencia de factores demográficos, económicos y estructurales. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y la Secretaría de Economía, más del 55% del Producto Interno Bruto nacional se concentra en menos de 10 entidades federativas, lo que explica la alta concentración de la actividad inmobiliaria en dichas regiones.
En este contexto, las zonas metropolitanas con mayor densidad poblacional y actividad económica —particularmente la Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey y Guadalajara— concentran más de 30 millones de habitantes y una proporción significativa del empleo formal del país, lo que las posiciona como los principales mercados para el desarrollo de proyectos comerciales, corporativos, industriales y habitacionales. Estas ciudades presentan mayores niveles de ingreso, consumo y formalidad, lo que incrementa la profundidad de sus mercados inmobiliarios.
Desde la perspectiva comercial, el crecimiento del consumo privado, con tasas cercanas al 5%–7% nominal anual, ha impulsado la expansión de formatos de centros comerciales en ciudades medianas, donde aún existe una brecha en metros cuadrados comerciales por habitante frente a mercados consolidados. Este fenómeno refleja un potencial de desarrollo no completamente explotado, particularmente en regiones del Bajío, norte y sureste del país.
En el segmento de oficinas, si bien la demanda continúa concentrada en los principales centros corporativos, la expansión del sector servicios y la tercerización de la economía han permitido que ciudades como Querétaro, Puebla y Tijuana registren

un crecimiento sostenido en empleo profesional, con tasas cercanas al 2%–3% anual, impulsando la necesidad de espacios corporativos en mercados secundarios.
Por su parte, el sector industrial muestra una mayor dispersión geográfica, concentrándose en corredores estratégicos vinculados al comercio exterior. Regiones como el norte y el Bajío han registrado niveles de ocupación industrial superiores al 94%–96%, con absorciones anuales que superan los 5 millones de m², lo que refleja una demanda estructural impulsada por la relocalización de cadenas productivas y la inversión extranjera.
En el segmento habitacional, la presión sobre la demanda se concentra en zonas urbanas con alta generación de empleo, donde factores como el encarecimiento de la vivienda, el incremento en tasas de interés y la movilidad laboral han favorecido el crecimiento de la vivienda en renta y el desarrollo vertical.
En conjunto, las principales plazas para el desarrollo inmobiliario en México se caracterizan por una alta concentración de población, actividad económica y formalidad, así como por una creciente diversificación de la demanda en distintos segmentos inmobiliarios. No obstante, la evolución de estos mercados dependerá de factores como el crecimiento económico regional, el ingreso de los hogares, la inversión productiva y las condiciones macroeconómicas, por lo que no es posible garantizar que dichas variables no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño del sector inmobiliario en el país.
.

Perspectivas generales y situación de los factores inductores de demanda.

Comercio en formato de centro comercial.

El mercado de centros comerciales en México ha transitado de una etapa de recuperación hacia una fase de consolidación, en la que la demanda ya no depende únicamente del crecimiento del consumo, sino de cambios estructurales en el comportamiento del consumidor. De acuerdo con CBRE, el inventario nacional supera los 25 millones de m² de Área Bruta Rentable, y el sector evoluciona hacia modelos híbridos que combinan espacios físicos con soluciones digitales y experiencias personalizadas.
Tras los ajustes observados en años anteriores, los niveles de ocupación se han estabilizado en rangos cercanos al 90%–93%, mientras que la incorporación de nueva oferta se mantiene contenida, con pipelines en desarrollo superiores a 300 mil m² y entregas anuales más moderadas. Este entorno ha permitido una recuperación gradual en rentas, particularmente en activos de mayor calidad y mejor ubicación, donde el crecimiento se ubica en rangos aproximados de 3%–5% anual.
El principal motor de la demanda continúa siendo el consumo privado; sin embargo, su composición ha cambiado. El gasto se ha desplazado hacia servicios, entretenimiento y experiencias, reduciendo la dependencia del retail tradicional. Al mismo tiempo, el comercio electrónico ha ganado participación relevante —cercana al 15%–18% del total de ventas minoristas—, lo que ha llevado a los operadores a replantear la función de los espacios físicos dentro de una estrategia omnicanal.
A nivel territorial, el desempeño del sector muestra diferencias claras. Las regiones del norte y del Bajío presentan un mayor dinamismo, impulsado por el crecimiento del empleo industrial y logístico, mientras que algunos mercados con mayor exposición a servicios o turismo han registrado una recuperación más gradual. Aun así, las principales zonas metropolitanas del país continúan concentrando la mayor profundidad de mercado y atracción de nuevas marcas.
Frente a este entorno, los desarrolladores han modificado sus estrategias operativas. Se observa una mayor adopción de esquemas de renta flexibles, integración de tecnología en la operación de los inmuebles y rediseño de espacios hacia formatos de usos mixtos. Más que la expansión en metros cuadrados, la tendencia apunta hacia la optimización del espacio existente y la generación de valor a través de la experiencia del usuario.
En consecuencia, el desempeño futuro del segmento dependerá de la evolución del consumo, la adaptación del retail a modelos digitales y la capacidad de los activos para integrarse a nuevas dinámicas urbanas, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en la demanda y desempeño de los centros comerciales.

Oficinas.

El mercado de oficinas en México ha entrado en una etapa de ajuste estructural en la que la demanda ya no depende exclusivamente del crecimiento del empleo, sino de cambios en la forma de trabajar, particularmente por la consolidación del modelo híbrido. De acuerdo con CBRE, cerca del 78% de las empresas ya operan bajo esquemas presenciales parciales, lo que ha transformado el uso del espacio corporativo, reduciendo la necesidad de grandes superficies tradicionales y favoreciendo oficinas más eficientes, flexibles y orientadas a la colaboración.
Este cambio en la demanda se ha reflejado directamente en la evolución del mercado, particularmente en la Ciudad de México, donde se concentra la mayor parte del inventario corporativo del país. Según CBRE, el inventario de oficinas Clase

A y A+ se mantiene en niveles cercanos a 7.4 millones de m², mientras que la absorción neta alcanzó aproximadamente 247 mil m² al cierre de 2025, lo que representó un crecimiento cercano al 39% respecto al año previo, acompañado de una reducción en la tasa de vacancia hacia niveles de 17.6%–18.6%, su nivel más bajo en varios años.
La recuperación observada no responde a un crecimiento acelerado del mercado, sino a una mayor estabilidad en la toma de decisiones corporativas, donde predominan renovaciones, reubicaciones y expansiones sobre nuevas contrataciones de gran escala. Este comportamiento ha permitido reducir gradualmente la disponibilidad acumulada tras la pandemia, en un entorno donde la nueva oferta se mantiene limitada y con altos niveles de prearrendamiento, lo que contribuye a equilibrar el mercado.
A nivel regional, la dinámica muestra diferencias importantes. En Monterrey, la absorción ha crecido a tasas superiores al 25% anual, con niveles de vacancia cercanos al 14%–15%, mientras que en Guadalajara la demanda ha aumentado más del 20% anual, con tasas de disponibilidad por debajo del 10%, consolidando estos mercados como polos corporativos en expansión. Este desempeño está estrechamente vinculado al crecimiento del empleo en sectores como manufactura avanzada, servicios financieros, tecnología y logística, que continúan siendo los principales generadores de demanda de espacios de oficinas.
En este entorno, la diferenciación entre activos se ha vuelto más evidente, ya que la demanda se concentra en edificios con mejores ubicaciones, certificaciones y servicios, mientras que los espacios de menor calidad enfrentan mayores niveles de vacancia. Esta situación ha llevado a los desarrolladores y propietarios a priorizar la calidad del activo, la flexibilidad contractual y la adaptación de los espacios, más que la expansión acelerada del inventario.
El desempeño futuro del mercado de oficinas estará determinado por la evolución del empleo en actividades terciarias, la consolidación del modelo híbrido y la capacidad de los espacios corporativos para adaptarse a nuevas dinámicas laborales, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en la demanda y desempeño de este segmento inmobiliario.

Espacios industriales.

El mercado industrial en México ha pasado de una fase de crecimiento acelerado a una etapa de consolidación con fundamentos sólidos, donde la demanda se mantiene impulsada principalmente por la actividad logística, manufacturera y la relocalización de cadenas productivas. De acuerdo con CBRE, el mercado registró niveles históricos de absorción en los últimos años, alcanzando tan solo en la Ciudad de México una absorción bruta acumulada de aproximadamente 1.6 millones de m² en 2025, la cifra más alta registrada en este mercado, lo que confirma la fortaleza estructural del sector.
Este dinamismo ha estado acompañado por niveles de vacancia mínimos, que en mercados clave se han ubicado entre 1.5% y 3.5%, reflejando una alta presión de demanda sobre el inventario disponible y una tendencia hacia la precolocación de espacios antes de su entrega. La mayor parte de los nuevos desarrollos se encuentra comprometida desde etapas tempranas, con porcentajes de prearrendamiento superiores al 70%–80%, lo que ha reducido significativamente el riesgo de sobreoferta.
La actividad constructiva se ha mantenido relevante, aunque con una tendencia hacia proyectos más estratégicos y selectivos. Durante 2025, el pipeline de desarrollo industrial en mercados principales superó los 700 mil m² en construcción solo en la zona metropolitana de la Ciudad de México, con entregas mayoritariamente prearrendadas, lo que confirma la continuidad en la expansión del sector bajo condiciones de demanda sólida. Este crecimiento se ha concentrado en corredores logísticos y de manufactura avanzada, particularmente en el norte del país, el Bajío y el centro.
El comportamiento regional continúa siendo un factor determinante en la demanda. Mercados como Monterrey, Guadalajara y el corredor del Bajío concentran una parte significativa de la absorción nacional, impulsados por la inversión extranjera directa, que superó los 36 mil millones de dólares recientes, así como por la integración comercial con Estados Unidos y el fortalecimiento de la manufactura exportadora. Esta dinámica ha favorecido especialmente a los sectores logístico, automotriz, electrónico y de comercio electrónico, que continúan liderando la ocupación de espacios industriales.
El entorno actual ha incentivado a los desarrolladores y propietarios a elevar los estándares de calidad de sus activos, incorporando infraestructura especializada, eficiencia energética y adaptaciones como centros de distribución, espacios de última milla y soluciones para cadena fría, en respuesta a las necesidades de los inquilinos. Al mismo tiempo, el crecimiento del comercio electrónico y la optimización de cadenas de suministro han reforzado la necesidad de ubicaciones estratégicas y espacios funcionales.
El desempeño futuro del mercado industrial dependerá de la continuidad en la inversión productiva, la disponibilidad de infraestructura —especialmente energética— y la estabilidad del comercio internacional, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en la demanda y desempeño de este segmento inmobiliario.
”.

Conclusiones Generales del Entorno Inmobiliario en México.

Aspectos clave en la evolución y proyección demográfica y económica que impactan en el desempeño del mercado inmobiliario en México.

El entorno inmobiliario en México se encuentra determinado por la interacción entre variables demográficas, económicas y estructurales que, en conjunto, continúan impulsando la demanda de espacios comerciales, corporativos, industriales y habitacionales. El proceso de urbanización sigue siendo uno de los principales motores de este crecimiento, ya que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), más del 80% de la población en México reside en zonas urbanas, lo que ha favorecido la consolidación de corredores inmobiliarios y el desarrollo de proyectos verticales y de usos mixtos en las principales ciudades del país.
Esta concentración poblacional se refleja en entidades como Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León y Jalisco, que en conjunto generan más del 50% del Producto Interno Bruto nacional, lo que permite la existencia de mercados inmobiliarios más profundos, diversificados y con mayor capacidad de absorción. La densificación urbana en estas regiones ha incrementado la eficiencia en el uso del suelo y ha fortalecido la viabilidad de desarrollos inmobiliarios orientados a distintos segmentos de la población y del sector productivo.
Desde una perspectiva demográfica, las proyecciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO) estiman que México superará los 140 millones de habitantes hacia 2030, con un crecimiento promedio cercano al 1% anual, lo que implicará una expansión sostenida en la demanda de vivienda, así como en bienes, servicios y espacios laborales. A esto se suma una transformación en la estructura socioeconómica, donde el crecimiento de la clase media —que actualmente representa más del 50% de los hogares— continúa impulsando el consumo y la demanda de espacios comerciales y habitacionales de mayor calidad.
El crecimiento del parque habitacional también mantiene una tendencia positiva, con estimaciones que sitúan el número de viviendas en más de 43 millones de unidades hacia 2030, lo que representa un incremento promedio anual cercano a 700 mil viviendas, generando una presión constante sobre la demanda de infraestructura urbana, servicios y espacios comerciales y laborales asociados.
En el ámbito macroeconómico, la economía mexicana ha mostrado una recuperación moderada tras los efectos observados en años anteriores. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco de México, el crecimiento del PIB se ha estabilizado en rangos cercanos al 2%–3% anual, en un entorno caracterizado por retos como la inflación, las tasas de interés elevadas y la desaceleración global. A pesar de ello, el mercado laboral ha mantenido niveles relativamente sólidos, con tasas de desempleo cercanas a 3%–4%, lo que ha contribuido a sostener el consumo interno.
El desempeño del sector inmobiliario se encuentra estrechamente vinculado a esta dinámica económica, ya que el crecimiento del PIB y del empleo impulsa la expansión de las empresas y, en consecuencia, la demanda de espacios industriales y de oficinas, así como el desarrollo de nuevos espacios comerciales y habitacionales. Al mismo tiempo, el fortalecimiento del sector exportador, particularmente en manufactura, ha consolidado a México como un destino relevante para la inversión productiva, generando una demanda adicional de infraestructura inmobiliaria.
No obstante, el entorno económico continúa presentando retos, entre los que destacan la incertidumbre global, la evolución de las tasas de interés y la dependencia del crecimiento económico de Estados Unidos, lo que podría incidir en el ritmo de expansión del mercado inmobiliario. En este contexto, el desarrollo del sector dependerá de la capacidad de adaptación a cambios estructurales en la economía, la evolución del ingreso de los hogares y la inversión productiva, por lo que no es posible garantizar que estas variables no tengan un efecto material en el desempeño del mercado inmobiliario en México.

Proyecciones y perspectivas generales del mercado inmobiliario en México.

El mercado inmobiliario en México ha evolucionado hacia un entorno de mayor diferenciación entre segmentos, en el que la actividad ya no responde de manera homogénea, sino que depende de los fundamentos específicos de cada tipo de activo. Mientras que el sector industrial se ha consolidado como el más dinámico, con niveles de absorción y ocupación históricamente altos, otros segmentos como oficinas, retail y hotelería han transitado hacia una fase de ajuste y estabilización tras los cambios estructurales observados en años recientes.
En el caso del sector industrial, la demanda continúa mostrando una fortaleza sostenida, impulsada por el crecimiento del comercio electrónico, la relocalización de cadenas productivas y la inversión extranjera directa. De acuerdo con CBRE, el mercado industrial de la Ciudad de México alcanzó niveles récord de absorción cercanos a 1.6 millones de m² en 2025, con tasas de vacancia en niveles mínimos alrededor de 2%–3%, lo que confirma un entorno de alta demanda y limitada disponibilidad. Esta dinámica ha mantenido el interés de inversionistas institucionales, particularmente en activos con

ingresos dolarizados, lo que se refleja en niveles de cap rate más comprimidos en el sector industrial, que se ubican en rangos aproximados de 6% a 8.5%.
Por su parte, el sector comercial ha mostrado una recuperación gradual, aunque con cambios relevantes en su estructura. De acuerdo con CBRE, el inventario nacional de centros comerciales supera los 25.4 millones de m², y el mercado se encuentra en una etapa de consolidación, donde la demanda se orienta hacia formatos híbridos que integran experiencia física y digital. En este contexto, las ubicaciones premium han mostrado una recuperación más rápida, mientras que otros formatos enfrentan el reto de adaptarse a nuevos hábitos de consumo, particularmente ante el crecimiento del comercio electrónico.
El mercado de oficinas, por su parte, ha experimentado una transformación estructural derivada de la adopción del trabajo híbrido, lo que ha reducido la demanda por grandes superficies tradicionales y ha favorecido espacios más eficientes y flexibles. Este ajuste ha generado una mayor dispersión en el desempeño de los activos, donde los edificios de mayor calidad y mejor ubicación concentran la demanda, mientras que otros enfrentan niveles más elevados de vacancia. Como resultado, los cap rates en oficinas se mantienen en niveles superiores, generalmente en rangos de 8% a 12%, reflejando un mayor nivel de riesgo percibido por los inversionistas.
En el segmento habitacional, particularmente en vivienda en renta, el mercado continúa caracterizándose por una alta fragmentación, con predominio de propietarios individuales y una limitada participación institucional. No obstante, factores como el encarecimiento de la vivienda, las tasas de interés elevadas y la movilidad laboral han impulsado el crecimiento del arrendamiento como alternativa habitacional, generando oportunidades para el desarrollo de portafolios institucionales en el mediano plazo.
Desde la perspectiva de inversión, el mercado inmobiliario en México mantiene fundamentos sólidos, con un nivel de confianza relevante por parte de inversionistas. De acuerdo con CBRE, aproximadamente 67% de los inversionistas planean mantener o incrementar su exposición al sector, lo que refleja una percepción positiva sobre el desempeño del mercado en el corto y mediano plazo. Al mismo tiempo, las tasas de capitalización han mostrado estabilidad reciente, con expectativas de ajuste gradual conforme evolucionen las condiciones de financiamiento y el entorno macroeconómico.
En conjunto, el mercado inmobiliario en México se encuentra en una fase de consolidación posterior a los ajustes estructurales recientes, en la que el crecimiento estará determinado por factores como la inversión productiva, la evolución del consumo, la integración tecnológica y las condiciones financieras. En consecuencia, no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en el desempeño de los distintos segmentos inmobiliarios en el país.

Opinión sobre oportunidades para nuevos proyectos inmobiliarios de renta.

El mercado inmobiliario en México presenta un entorno favorable para el desarrollo de nuevos proyectos de renta, impulsado por cambios estructurales en la economía global y en los patrones de consumo. La reconfiguración de las cadenas de suministro y el crecimiento del fenómeno de nearshoring han fortalecido el posicionamiento de México como un destino estratégico para la inversión, particularmente en regiones del norte y el Bajío, donde la demanda por espacios industriales y logísticos continúa expandiéndose a tasas superiores al promedio nacional. Este dinamismo ha incrementado el interés de inversionistas internacionales, quienes han mostrado una mayor disposición a participar en el mercado inmobiliario, especialmente en activos vinculados a comercio exterior y manufactura.
La consolidación de corredores industriales y logísticos también genera efectos indirectos sobre otros segmentos inmobiliarios, al detonar la demanda de vivienda, comercio y servicios en las zonas donde se concentra la actividad productiva. En este sentido, la expansión del empleo formal y la inversión productiva contribuyen a fortalecer la viabilidad de nuevos desarrollos inmobiliarios en mercados emergentes, particularmente en ciudades medianas que comienzan a integrarse a procesos de tercerización y especialización económica.
Este proceso de expansión territorial abre oportunidades relevantes para el desarrollo de nuevos conceptos inmobiliarios adaptados a la escala y características de cada mercado, donde la combinación de formatos tradicionales —como centros comerciales con anclas y subanclas— con propuestas más flexibles y orientadas a servicios permite capturar demanda en ciudades con menor profundidad de mercado, pero con alto potencial de crecimiento.
En el segmento habitacional, y particularmente en vivienda en renta, las oportunidades de inversión se ven fortalecidas por factores estructurales como el encarecimiento de la vivienda, el incremento en tasas de interés y las restricciones en el acceso al crédito hipotecario. Estas condiciones han favorecido un cambio en la preferencia de los hogares, donde el arrendamiento se consolida como una alternativa viable frente a la compra de vivienda, especialmente en zonas urbanas con alta concentración de empleo. A esto se suma un déficit habitacional estimado en más de 8 millones de viviendas, lo que refuerza la demanda estructural en este segmento.

A pesar de este potencial, el mercado de vivienda en renta continúa caracterizándose por una alta fragmentación, con predominio de propietarios individuales y una limitada participación institucional, lo que genera una falta de estandarización en precios, calidad y condiciones contractuales. Esta situación representa, al mismo tiempo, una oportunidad para el desarrollo de plataformas institucionales capaces de ofrecer productos más estructurados y eficientes.
Desde una perspectiva geográfica, entidades como Ciudad de México y Jalisco continúan concentrando una alta demanda y profundidad de mercado, impulsadas por su densidad poblacional, actividad económica y concentración de empleo formal. Sin embargo, el crecimiento futuro también se extenderá hacia otras regiones del país conforme avance la urbanización y se consoliden nuevos polos de desarrollo económico.
El aprovechamiento de estas oportunidades dependerá de factores como la formalización del mercado, la disponibilidad de financiamiento, el ordenamiento urbano y la evolución del ingreso de los hogares, así como de la capacidad de los desarrolladores para adaptar sus proyectos a nuevas condiciones de mercado. En consecuencia, no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en el desarrollo y desempeño de nuevos proyectos inmobiliarios de renta en México.

Entorno del Sector de Fibras en México.

El sector de Fibras en México se ha consolidado como uno de los principales vehículos de inversión inmobiliaria, con activos superiores a $890 mil millones de pesos y más de 2,200 propiedades en operación, de acuerdo con la AMEFIBRA

- Al cierre de 2025, las Fibras alcanzaron aproximadamente 32.3 millones de m² de Área Bruta Rentable (ABR), con niveles de ocupación promedio cercanos al 96.7%, lo que refleja una alta estabilidad operativa y demanda sostenida
- El sector ha mostrado uno de los mejores desempeños históricos recientes, con rendimientos del índice S&P/BMV Fibras cercanos al 29%–30% en 2025, además de distribuciones adicionales superiores al 37%, impulsadas por la recuperación inmobiliaria y la fortaleza del segmento industrial
- En los últimos 14 años, las Fibras han acumulado una plusvalía superior al 175%, superando ampliamente el desempeño del índice accionario general (IPC), lo que confirma su atractivo como vehículo de inversión de largo plazo
- Las Fibras representan actualmente cerca del 4% de la renta variable nacional y aproximadamente 4.5% del PIB de México, consolidándose como un componente relevante dentro del sistema financiero y del mercado inmobiliario
- El crecimiento del sector ha estado impulsado por factores estructurales como el nearshoring, el comercio electrónico y la expansión del sector logístico, siendo el segmento industrial el de mayor dinamismo, con crecimientos superiores al 40% anual en algunos portafolios
- El sector mantiene fundamentos sólidos, caracterizados por flujos estables, incremento en rentas —con crecimientos promedio cercanos al 7.8% anual por encima de la inflación— y una alta ocupación en la mayoría de los portafolios
- En términos de expansión, durante 2025 se incorporaron más de 2 millones de m² adicionales de ABR, reflejando la continua inversión en activos inmobiliarios y la consolidación de portafolios institucionales
- El financiamiento bursátil del sector también ha mostrado dinamismo, con colocaciones superiores a $100 mil millones de pesos en 2025, lo que evidencia la confianza del mercado de capitales en estos instrumentos
- Las Fibras han evolucionado hacia esquemas más sofisticados, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), con más de 8 millones de m² certificados bajo estándares internacionales, fortaleciendo su atractivo para inversionistas institucionales
- Desde la perspectiva fiscal, el marco regulatorio establecido por el Servicio de Administración Tributaria ha incentivado su crecimiento mediante beneficios fiscales específicos, lo que ha permitido ampliar la participación de inversionistas tanto institucionales como individuales
- En conjunto, el sector presenta oportunidades relevantes de creación de valor, particularmente en segmentos como industrial, logístico y vivienda en renta; sin embargo, su desempeño futuro dependerá de variables como tasas de interés, condiciones macroeconómicas y demanda inmobiliaria, por lo que no es posible garantizar que estos factores no tengan un efecto material en los rendimientos de las Fibras en México

Fecha	*Número de Fibras*	*Capitalización de Mercado (MDP)*
Marzo 2011	*1*	*$8,036*
Dic 2012	*3*	*$74,858*
Mar 2013	*5*	*$98,180*
Dic 2013	*7*	*$153,881*
Dic 2014	*9*	*$257,877*
Mar 2016	*10*	*$261,648*
Dic 2017	*12*	*$260,326*
Dic 2018	*15*	*$237,018*
Dic 2019	*17*	*$312,842*
Dic 2020	*17*	*$309,722*
Dic 2021	*18*	*$311,238*
Dic 2022	*18*	*$331,282*
Dic 2023	*18*	*$401,325*
Dic 2024	*15*	*≈ $400,000 – $420,000*
Dic 2025	*15*	*≈ $420,000 – $450,000*

Estructura de administración:

i) Estructura de administración.

Remitirse a “3. Administrador del Patrimonio del Fideicomiso – a) Historia y Desarrollo del Operador o Administrador de los Activos”.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y Fibra Plus, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo para los Tenedores. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro existan juicios o procedimientos administrativos.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

i) Derechos.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

Asimismo, los Tenedores tienen el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

Distribuciones:

i) Distribuciones.

El 21 de abril de 2023, Fibra Plus pagó la primera distribución en efectivo equivalente a $0.0862586055040608 por CBFI por concepto distribución de pago por reembolso de capital, equivalente a aproximadamente 55 millones correspondiente a la venta del colegio Piaget.

Durante 2025 no se realizaron distribuciones.

Fibra Plus está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Derivado de que los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran en su mayoría en desarrollo, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento hasta en

tanto dichos desarrollos estén estabilizados y generando el pago de Renta, lo cual podría ocurrir en un tiempo considerable. Por lo tanto, no ha habido Distribuciones de Efectivo, pues no se han generado Utilidades Fiscales.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de Operación y,
- Otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por empresas similares.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

Inmuebles propiedad del fideicomiso:

a) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

La información contenida en este apartado no ha sido revisada por algún tercero independiente.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FPLUS estaba confirmado por 56 propiedades, con un ABR de 634,655 m2, de los cuales 46 estaban en operación (472,5321 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2).

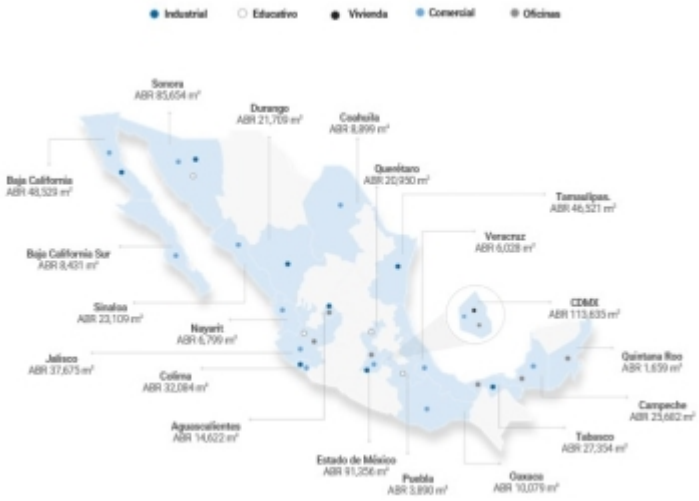
Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 93.1%.

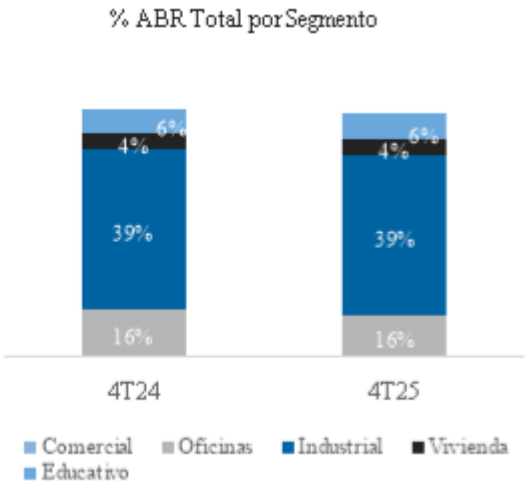
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	22	13	6	2
ABR total (m²)	248,791	219,105	101,122	39,115	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,791	161,672	22,955	39,115	-
Tasa de ocupación	95.5%	93.4%	51.9%	100.0%	-
Número de arrendatarios	44	466	52	6	-
Renta promedio por m²	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

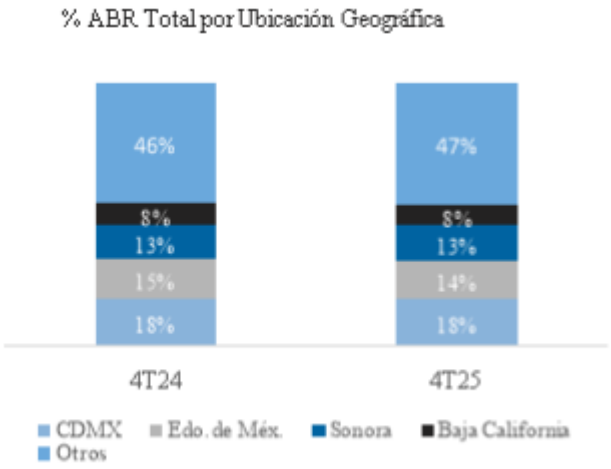
A continuación, se incluye una gráfica en la que se muestra la distribución geográfica de los Activos que integran la Cartera:

Diversificación geográfica y sectorial

56 Unidades de negocio	**568** Inquilinos (del ABR en operación)	**93.1%** M2+ (ABR en operación)
4.04 años Vigencia restante	**20** Estados	**634,665 m²** ABR total







Los inmuebles de Fibra Plus se encuentran distribuidos a lo largo de 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX donde mayor concentración de ABR tiene el Fideicomiso (18%) seguida por el Estado de México y Sonora (14% y 13%, respectivamente).

De la misma manera, el portafolio de propiedades se encuentra diversificado por segmento, con un 39% enfocado al sector industrial, 35% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

Características generales de la Cartera al 31 de diciembre de 2025:

a. Es una cartera diversificada compuesta por 56 Activos, con un 39% enfocado al sector industrial, 35% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

b. El ABR total, una vez finalizada la construcción de los desarrollos, será de aproximadamente 634,665 metros cuadrados, de los cuales, 46 estaban en operación (472,532 m2), 2 en proceso de estabilización (12,700 m2), 3 en desarrollo (69,951 m2) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m2).

c. Las propiedades relacionadas con los Activos de la Cartera están ubicadas en 20 estados, predominantemente en la Ciudad de México (47% del ABR total), seguido Estado de México (14% del ABR total), Sonora (13% del ABR total), Baja California (8% del ABR total).

d. Dentro de los activos en operación, la ocupación del portafolio consolidado se ubicó en 93.1% y la vigencia promedio de los contratos de arrendamiento fue de 4.04 años, con 568 inquilinos. Durante 2025, la renta por m2 del segmento industrial fue de USD$6.0 aumentando un 11.8% AsA (5.34 USD 2024); las del segmento comercial Ps.207.2 incrementando 6.0% AsA (195.5 en 2024); las del segmento de oficinas totalizaron Ps.317.8 disminuyendo 2.2% AsA (325.1 en 2024) y las del segmento educativo se ubicaron en Ps.204.0, lo que representa un alza de 4.4% AsA (195.5 en 2024) La ocupación se situó en 95.5% en el segmento industrial, 93.4% en el comercial, 51.9% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

e. En el año se firmaron contratos por 7,500 m2 de Área Bruta Rentable. A la fecha de este reporte, de la superficie total en proceso de comercialización, aproximadamente 153,000 m2 (que representan el 59% del total) pertenecen al portafolio de Fibra HD, mientras que el porcentaje restante corresponde a la cartera de Fibra Plus.

f. Continuamos trabajando de forma activa en el proceso de desinversión de activos no estratégicos. El portafolio en desinversión suma 241 mil m2 de ABR, por 3,869 mdp, contenidos en 31 propiedades. Cap Rate Implícito al cierre del 4T25 de 8.6%.

g. Las operaciones concluidas y en proceso de cierre suman más de 1,100 mdp , lo que representa el 28% del portafolio total en desinversión. Se finalizó la venta de Niza (55 mdp) y La Roca (128.5 mdp) , activos que forman parte de los 324 mdp desinvertidos durante el ejercicio 2025

a) Cartera Actual.

1. Portafolios en operación y estabilización

Al 31 de diciembre del 2025, el portafolio en operación y estabilización registró un ABR de 485,385 m2. Esta cifra representa una disminución respecto al cierre de 2024, explicada principalmente por la ejecución exitosa de la estrategia de rotación de activos no estratégicos, que incluyó la desinversión de los inmuebles Barrio Reforma (Sevilla y Niza), La Roca, Plaza San Antonio y el componente de oficinas de Héredit Acueducto. Esta optimización del portafolio permitió capturar plusvalías y concentrar la operación en activos de mayor rentabilidad y potencial de crecimiento

Principales indicadores por segmento de negocio

Al cierre del año, la renta por m^2 del segmento industrial fue de USD$6.00, aumentando un de 11.8% contra el cierre de 2024; las del segmento comercial Ps.207.7, incrementando 6.0%; las del segmento oficinas fueron de Ps.317.8 disminuyendo 2.2% y las del segmento ocupativo totalizaron Ps.204.0, incrementando 4.4% vs. el 4T24. La ocupación fue de 95.5% en el segmento industrial, 93.4% en el comercial, 51.9% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

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	$207.2	$195.5	6.0%	93.4%	91.9%	150
Oficinas	$317.8	$325.1	(2.2)%	51.9%	48.8%	310
Educativo	$204.0	$196.5	4.4%	100.0%	100.0%	0

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.

b) Portafolios en desarrollo y planeación

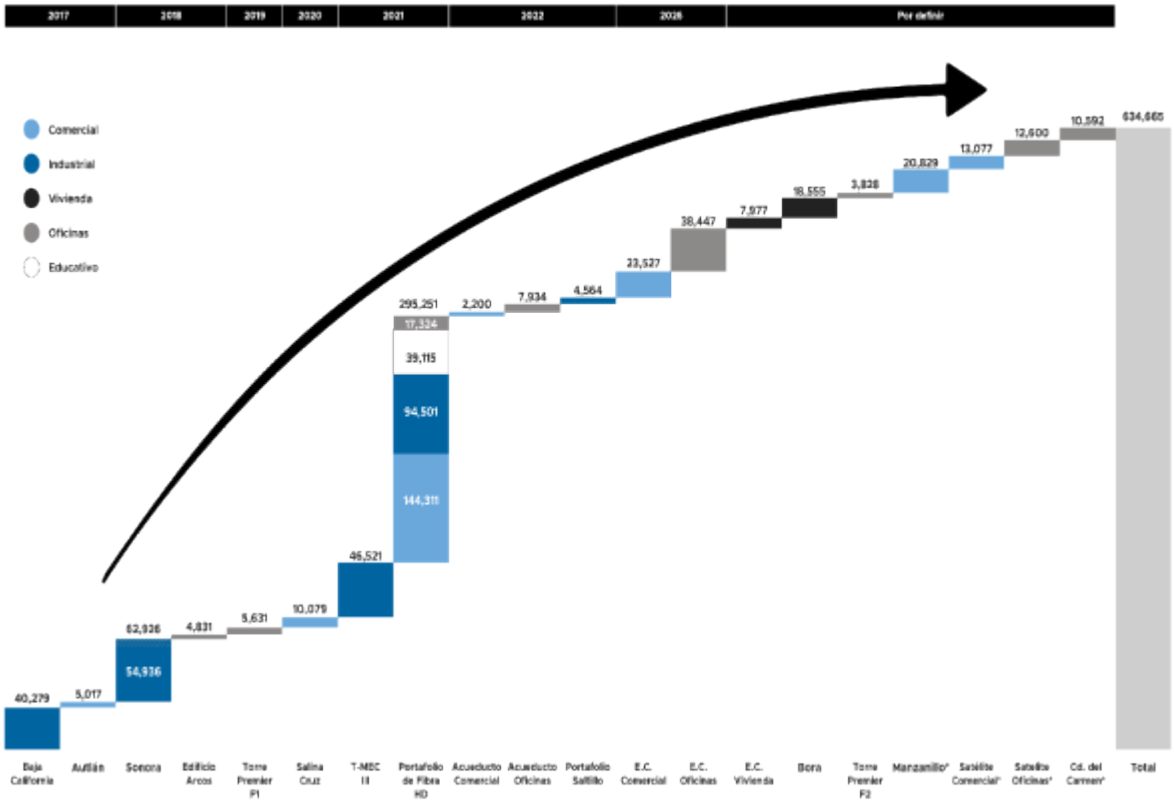
Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m^2) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.71%
Espacio Condesa	Vivienda	Por definir	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	2S26E	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.06%
Portafolio 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				149,432	23.55%

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

Al 31 de diciembre de 2025, el ABR de los proyectos en desarrollo y planeación representa el 23.55% del ABR total y equivale a 149,432 m2. De esta manera, el ABR de este portafolio se mantuvo sin cambios respecto al cierre de 2024.

Incorporación de ABR

Se tiene proyectado que para 2026 se culmine el desarrollo de los componentes de oficinas, vivienda y comercial de Espacio Condesa, así como del inmueble de vivienda Bora, lo cual representaría la adición de más de 88 mil m2 de ABR al portafolio en estabilización.



Incorporación a detalle del ABR, m2

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



ESPACIO CONDESA (COMERCIAL Y OFICINAS)

Ubicación: Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
ABR proyectado (Comercial): 23,527 m²
ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m²
Entrega de obra (Comercial): 2S26
Entrega de obra (Oficinas): 1S27

Espacio Condesa es un proyecto de usos múltiples, que brinda servicios adicionales para satisfacer las necesidades de los ocupantes del edificio de oficinas a través de la incorporación del centro comercial y las suites de larga estancia en una misma ubicación. No existe otro edificio de oficinas de este nivel comparable en la zona, que ofrezca, además, otros servicios. El centro comercial estará situado a corta distancia de algunos de los principales corredores corporativos de la Ciudad, lo que hace que se incentive la comercialización del espacio. La torre de Oficinas Espacio Condesa está pensada para ser un edificio vanguardista que ofrezca un excelente espacio laboral, un alto nivel de confort y conveniencia.

Este proyecto experimentó una modificación en ABR aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso en julio 2017, por lo que al cierre del 4T18, cuenta con un ABR esperado de 23,527 m².
Durante el 2025, Espacio Condesa se consolida como el activo más relevante en desarrollo para el Fideicomiso, representando en conjunto (Comercial y Oficinas) aproximadamente el 22.1% del Área Bruta Rentable (ABR) total del portafolio.

- Componente Comercial: Durante el segundo semestre de 2025 (2S25), se cumplió el hito de terminación de obra civil, iniciando formalmente la entrega de locales a los arrendatarios para el inicio de sus adecuaciones (*build-out*). Se espera que la apertura al público y la generación de flujo operativo comiencen durante el primer y segundo semestre de 2026.
- Componente de Oficinas: La torre corporativa se encuentra en su fase final de acabados e instalaciones.

VIDARTE SATÉLITE (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Tlalnepantla, Estado de México
ABR proyectado (comercial): 13,077 m²
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m²
Inicio de operaciones estimado (comercial): En etapa de planeación y trámites operativos
Inicio de operaciones estimado (oficinas): Por definir

Vidarte Satélite es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Ciudad Satélite, Estado de México, dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 1,080 departamentos. El inmueble se ubica en una zona con fácil acceso y movilidad. El centro comercial contará con restaurantes, cafés y bancos y se planea que tenga servicios complementarios a los ofrecidos por otros centros comerciales. El complejo de oficinas está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar sus operaciones. En su desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. También se tiene planeado agregar una azotea verde que fungirá como área de convivencia.
Al cierre de 2025:

- Estrategia de Desarrollo: Fibra Plus ha mantenido una postura de prudencia financiera, priorizando la consolidación y estabilización de activos maduros (como la cartera de Fibra HD) y la culminación de Espacio Condesa. Por ello, Vidarte Satélite se mantiene como un activo de valor a largo plazo dentro del pipeline, cuya construcción se activará conforme las condiciones de mercado y el costo de capital sean óptimos.
- Desempeño Operativo de Referencia: El proyecto forma parte de una cartera que al cierre de año reportó una ocupación consolidada del 94.36% y un 96.48% en el portafolio estabilizado. La solidez de estos indicadores operativos permite al Fideicomiso mantener activos en desarrollo sin comprometer la estabilidad del flujo de efectivo actual.
- Perspectiva de Sustentabilidad: El diseño original se ha reforzado para cumplir con los estándares ESG (*Environmental, Social, and Governance*) que la Fibra ha impulsado durante 2025, asegurando que, al momento de su ejecución, el inmueble cumpla con las exigencias de eficiencia energética y bajo impacto ambiental que demandan los arrendatarios institucionales hoy en día.

ELITE ACUEDUCTO (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR proyectado (comercial): 2,200 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²
Inicio de operaciones estimado (comercial): por definir
Inicio de operaciones estimado (oficinas): en desinversión

Héredit Acueducto es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor plusvalía de Guadalajara. Estratégicamente localizado en el principal corredor de negocios de la zona, consiste en dos proyectos independientes para Fibra Plus, un centro comercial y un edificio para oficinas. Se cree que esto hace de Héredit Acueducto un centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora.

El contexto arquitectónico del proyecto cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. En el proyecto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural. Esto hace de Héredit Acueducto un proyecto vanguardista y aspiracional, con una ubicación propicia para que los arrendatarios obtengan todos los servicios que necesiten.

Este proyecto experimentó una modificación en ABR aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso en julio 2017, por lo que al cierre del 4T18, cuenta con un ABR de 2,200 m² de Comercial y 7,934 m² de Oficinas.
Al cierre de 2025, Elite Acueducto mantiene su componente comercial de 2,200 m2 en operación, mientras que el área de oficinas de 7,934 m2 continúa en proceso de desinversión, con un avance de más del 50% vendido. Este activo de usos mixtos en Guadalajara se alinea con la estrategia de la empresa.

CENTRO COMERCIAL MANZANILLO



Ubicación: Manzanillo, Colima
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimado: 20,829 m²
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Es un centro comercial (community center) ubicado en Manzanillo, en el estado de Colima, muy cerca de los entronques de las principales vías de la ciudad, a una distancia cercana del puerto que representa el principal ingreso de la economía del estado. Actualmente se han negociado convenios comerciales con tiendas departamentales de prestigio. El desarrollo contará con la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades comerciales y de servicio de los clientes y su diseño arquitectónico contará con frentes comerciales amplios y de alto impacto, pensados para hacer de este proyecto uno de los más atractivos puntos comerciales de la ciudad.
Al 31 de diciembre de 2025, el proyecto Centro Comercial Manzanillo se mantiene dentro del pipeline de desarrollo del Fideicomiso en etapa de planeación. el activo conserva su valor estratégico debido a su ubicación privilegiada cerca del nodo

logístico del puerto de Manzanillo, formando parte de la reserva territorial que permitirá al Fideicomiso expandir su ABR comercial una vez que las condiciones de mercado y el ciclo de inversión sean óptimos.

CENTRO COMERCIAL SALINA CRUZ



Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimado: 10,079 m²
Fecha de inicio de operaciones: por definir

Este centro comercial ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del estado de Oaxaca. El desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no solo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán Tehuantepec y Huatulco.
Al 31 de diciembre de 2025, el activo se encuentra en una etapa clave de transición hacia su fase operativa. Durante el 4T25, el Fideicomiso alcanzó hitos fundamentales para la apertura, incluyendo la obtención de la constancia de término de obra, así como la revalidación de los permisos ambientales y del programa interno de protección civil.

TORRE PREMIER (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR Fase I: 5,631 m²
Inicio de operaciones: 1S19
ABR Fase II: 3,828 m²
Inicio de operaciones estimado (Fase II): Por definir

Torre Premier se trata de un edificio para oficinas ubicado en Villahermosa, Tabasco, en una zona con fácil acceso y movilidad hacia las principales avenidas de la ciudad, con cercanía al aeropuerto. La localidad cuenta con un gran crecimiento económico y se destaca como un centro de negocios de suma importancia en el sureste de México, además de ser un relevante centro administrativo para la industria petrolera de México. Las reformas regulatorias en materia energética de los últimos años han detonado una fuerte actividad petrolera, que ha propiciado que Villahermosa sea considerada una de las capitales energéticas del mundo.
Al cierre de 2025 Torre Premier se mantiene dentro del portafolio destinado a la desinversión (etapa de promoción), la administración registró múltiples acercamientos con clientes potenciales y continúa evaluando opciones estratégicas para maximizar el rendimiento del activo, manteniendo el interés previo de consolidar el arrendamiento de la totalidad del inmueble con un solo ocupante institucional. Por su parte, la Fase II permanece en etapa de planeación con fecha de entrega por definir, sujeta a las condiciones de mercado y la estrategia de reciclaje de capital del Fideicomiso

TORRE CIUDAD DEL CARMEN



Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
Tipo de proyecto: Oficinas
ABR estimado: 10,592 m^2
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Es un edificio para oficinas ubicado en Ciudad del Carmen, localidad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos y de numerosos proveedores directos e indirectos en el sureste del país, así como de empresas que están en crecimiento derivado de la actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional

Durante el 2017 se adquirieron o aportaron 5 proyectos que no formaban parte de los Activos Iniciales, que se mencionan a continuación:

EDIFICIO ARCOS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco

ABR: 4,831 m^2

Inversión: Ps.87 millones
Inicio de operaciones: 2S18

Este edificio de oficinas está ubicado en Guadalajara, capital del estado de Jalisco. El edificio perteneció a una compañía de seguros y estaba desocupado, lo que presentó la oportunidad de remodelarlo para incrementar su atractivo operativo y comercial. La actualización y modernización de la imagen del edificio fue sutil y de respeto, dejando presente su expresión y líneas principales originales, pero agregando unas pantallas (telarañas) verticales para renovar su aspecto, así como un roof-garden para armonizar con el entorno y servir de esparcimiento y desahogo de los usuarios. Con este trabajo, las cualidades comerciales del edificio se han maximizado, potencializando la demanda de espacios en el inmueble, relacionado también con la estratégica ubicación del edificio, que se encuentra establecido en unos de los principales corredores económicos del estado.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL BAJA CALIFORNIA



Ubicación: Ensenada, Baja California
Tipo de proyecto: Industrial
ABR estimado: 40,279 m²
Fecha de aportación: Noviembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 1990

En la constante búsqueda por propiedades inmobiliarias que generen altos retornos, Fibra Plus encontró y logró la aportación al patrimonio del Fideicomiso del Portafolio Baja California, un conjunto de naves industriales en la ciudad de Ensenada, Baja California. El mismo tiene una alta capacidad de generación de flujo en USD y cuenta con 5 inquilinos principales con contratos de largo plazo. Dichos inquilinos son empresas internacionales de calidad, con varios años de historia en su ocupación y con una industria manufacturera madura en Baja California. El proyecto, adicionalmente, tiene un componente de desarrollo a ser ejecutado por el aportante y cuya contraprestación solo será pagadera en caso de ser completado en tiempo y forma acordadas.

GALERÍAS METROPOLITANAS AUTLÁN



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimado: 5,017 m²
Fecha de aportación: Noviembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 2014

Se trata de un centro comercial con 37 locales, ubicado en Autlán de Navarro, Jalisco. El mismo es un proyecto estabilizado, con una tienda de autoservicio como ancla principal (que no forma parte del activo) y un complejo de salas de cine. Asimismo, se cuenta con un par de pads en proceso de construcción y una ampliación del cine, ambas temporalmente suspendidas por la pandemia, que darán una estabilidad a los flujos generados por el complejo. Este tipo de proyectos encajan perfectamente en la estrategia que Fibra Plus persigue, la cual es capturar la plusvalía de toda la cadena de valor del desarrollo y operación de inmuebles.

BORA



Ubicación: Delegación Cuajimalpa, CDMX
Tipo de proyecto: Vivienda en Renta
ABR estimado: 18,555 m²
Fecha de aportación: Diciembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Se trata de un proyecto icónico de vivienda que estará ubicado en la delegación Cuajimalpa, en una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El inmueble estará situado en medio de los grandes corredores corporativos y principales centros de actividad económica, lo que facilitará la comercialización del espacio. En el 2020 se concursó el proyecto con distintos despachos de arquitectos, resultado ganador Sordo Madaleno, con gran renombre internacional.

ESPACIO CONDESA VIVIENDA EN RENTA



Ubicación: Delegación Cuauhtémoc, CDMX
Tipo de proyecto: Vivienda en renta
ABR estimado: 7,978 m²
Fecha de aportación: Diciembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 1S 2026

Se trata de un proyecto de vivienda en renta entendido dentro de un desarrollo de usos mixtos, que incluye un centro comercial, una torre de oficinas y una torre de vivienda, ubicado en la colonia Hipódromo Condesa, una de las zonas más emblemáticas de la capital. El conjunto responde a la nueva tendencia mundial de desarrollo conocida como “Nuevo Urbanismo” y será desarrollada por el reconocido despacho de arquitectos Skidmore, Owings and Merrill.

PORTAFOLIO SONORA (INDUSTRIAL)



Ubicación: Nogales, Sonora
ABR: 62,923 m²
Fecha de adquisición: agosto 2018

Se trata de 13 naves industriales ubicadas en Nogales, Sonora. Es un Portafolio estabilizado al 97.7% de ocupación, con 6 inquilinos. Nogales es conocida como una ciudad industrial con más de 100 edificios industriales activos y es una de las zonas industriales de mayor influencia del país, donde la industria maquiladora ha crecido gracias a las oportunidades de exportación, principalmente hacia Estados Unidos. Este tipo de proyectos, estabilizados y generadores de flujos de efectivo en dólares, encajan perfectamente con la estrategia de crecimiento que Fibra Plus persigue, ya que, además de haber sido adquirido a un Cap Rate atractivo e incrementar significativamente el flujo presente de Fibra Plus, apoya en la diversificación sectorial, geográfica y de inquilinos del Portafolio.

T-MEC III (INDUSTRIAL)



Ubicación: Nuevo Laredo, Tamaulipas
ABR: 46,521 m²
Fecha de adquisición: agosto 2021

El Portafolio Industrial T-MEC III, en Nuevo Laredo, está conformado por 6 naves industriales con ocupación al 100% y el total de sus ingresos dolarizados. Está ocupado por 6 inquilinos con contratos de largo plazo dedicados principalmente a la industria manufacturera. Nuevo Laredo es una ciudad en la frontera que colinda con Laredo, Texas. La economía de la ciudad depende de las exportaciones e importaciones de Estados Unidos, pues cerca del 36% del comercio nacional pasa por esta ciudad, que tiene 4 cruces comerciales al país vecino y un aeropuerto internacional. La tasa de vacancia se encuentra en un nivel históricamente bajo de 1.95%, con una fuerza laboral fuerte y estable. La antigüedad promedio de las naves es de 23 años.

GT Plastics



Ubicación: Saltillo, Coahuila
ABR: 4,564 m²
Fecha de adquisición: diciembre 2022

El Portafolio Industrial GT Plastics se encuentra ocupado al 100%, por un único inquilino, que es una empresa trasnacional.

En el 4T21, se agregó el portafolio de Fibra HD



PLAZA LA CANTERA (COMERCIAL)

Ubicación: Tepic, Nayarit
ABR: 6,799 m²



PLAZA CARMEN CENTER (COMERCIAL)

Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
ABR: 15,091 m²
Terminación de obra: 2006

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Sanborns, HSBC, Office Max, Santander y Big Bola.

PLAZA LOMAS VERDES



(COMERCIAL)

Ubicación: Naucalpan, Estado de México
ABR: 5,863 m²
Terminación de obra: 2013

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Camarón Guasaveño, Barezzito y la Vid Argentina.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC (COMERCIAL)

Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR: 5,380 m²
Terminación de obra: 2012

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Entre sus principales inquilinos se encuentran: CoLabora y Smart Fit.

PLAZA CATAVIÑA  (COMERCIAL)

Ubicación: Mexicali, Baja California
ABR: 8,100 m²
Terminación de obra: 2012

Ubicada en una de las principales intersecciones comerciales de la ciudad. Entre sus principales inquilinos se encuentran: DAX, Burger King y Farmacia Benavides.



PLAZA CASA GRANDE (COMERCIAL)

ACTIVO VENDIDO EN 2026

Ubicación: Saltillo, Coahuila
ABR: 4,435 m²
Terminación de obra: 2004

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo. Entre sus principales inquilinos se encuentran: AT&T y Broxton.



PLAZA PUNTO MOCHIS (COMERCIAL)

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa
ABR: 22,753 m²
Terminación de obra: 2009

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Walmart, Starbucks, Carls Jr., Cinépolis y Parisina.



PLAZA LOS CORALES
COMERCIAL

Ubicación: Veracruz, Veracruz
ABR: 6,028 m²
Terminación de obra: 2010

Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Parisina, Carl´s Jr, Office Depot e Interceramic.



PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING
COMERCIAL

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California
ABR: 2,055 m²

Portafolio de 4 propiedades stand alone. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave.

PLAZA CHIMALHUACÁN



COMERCIAL

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México
ABR: 31,204 m²
Terminación de obra: 2011

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y de las zonas con mayor densidad en el Estado de México. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Sears, Cinépolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel.



PLAZA PENINSULA
COMERCIAL

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur
ABR: 7,183 m²
Terminación de obra: 2007

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea. Entre sus principales inquilinos se encuentran: BBVA, Actinver, Office Max y Starbucks.



PLAZA VÍA SAN JUAN
COMERCIAL

Ubicación: CDMX
ABR: 14,363 m²
Terminación de obra: 2015

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Soriana, Bísquets de Obregón, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos.



AGENCIA SUZUKI
COMERCIAL

Ubicación: La Paz, Baja California Sur
ABR: 1,248 m²
Terminación de obra: 2006



PLAZA LA PILITA
COMERCIAL

Ubicación: Metepec, Estado de México
ABR: 6,450 m²
Terminación de obra: 2010

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec. Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos. Entre sus principales clientes se encuentran: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea.



PORTAFOLIO OLAB
COMERCIAL

Ubicación: Estado y Ciudad de México
ABR: 3,519 m²



PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS
COMERCIAL

Ubicación: Estado y Ciudad de México



ENSAMBLES HYSON

INDUSTRIAL

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 6,733 m²
Terminación de obra: 2003

Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.



DAHER
INDUSTRIAL

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 6,141 m²
Terminación de obra: 2007

Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.

ESQUIMAL



INDUSTRIAL

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes
ABR: 12,786 m²
Terminación de obra: 2007

Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.



VERITIV
INDUSTRIAL

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 4,645 m²
Terminación de obra: 2014

Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.



SQM
INDUSTRIAL

Ubicación: Manzanillo, Colima
ABR: 11,255 m²
Terminación de obra: 2007

Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

YAZAKI



INDUSTRIAL

Ubicación: Durango, Durango
ABR: 21,709 m²
Terminación de obra: 2007

Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

ELEKTRA



INDUSTRIAL

Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR: 17,895 m²
Terminación de obra: 2003

Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.



HEINEKEN
INDUSTRIAL

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México
ABR: 5,942 m²



TERNIUM
INDUSTRIAL

Ubicación: Naucalpan, Estado de México
ABR: 7,395 m²



UVM CAMPUS NOGALES
EDUCATIVO

Ubicación: Nogales, Sonora
ABR: 3,995 m²
Terminación de obra: 2006



COLEGIO CELTA INTERNACIONAL
EDUCATIVO

Ubicación: Corregidora, Querétaro
ABR: 13,168 m²
Terminación de obra: 2004

Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA
EDUCATIVO

Ubicación: Zapopan, Jalisco
ABR: 10,280 m²
Terminación de obra: 2003

Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria.



IPETH
EDUCATIVO

Ubicación: Puebla, Puebla
ABR: 3,890 m²
Terminación de obra: 2012

Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.



COLEGIO TÉCNICO QUERÉTARO

EDUCATIVO

Ubicación: Corregidora, Querétaro
ABR: 4,076 m²
Terminación de obra: 2005

Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS QUERÉTARO
EDUCATIVO

Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro
ABR: 3,706 m²

Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria.



CORPORATIVO GARZA SADA
OFICINAS



Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes
ABR: 1,836 m²
Terminación de obra: 2014

Ubicada en una de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región, así como comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.



SKY CUMBRES
OFICINAS

Ubicación: Cancún, Quintana Roo
ABR: 1,787 m²
Terminación de obra: 2015

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.



CORPORATIVO BOSQUE REAL
OFICINAS

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México
ABR: 3,060 m²
Terminación de obra: 2017

Inmueble destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento de la zona.



CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS
OFICINAS

Ubicación: CDMX
ABR: 3,503 m²

Inmueble destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.



CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR
OFICINAS

Ubicación: CDMX
ABR: 4,230 m²
Terminación de obra: 2016

Inmueble destinado para el uso corporativo de distintos grupos.



CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE
OFICINAS

Ubicación: Estado de México
ABR: 3,151 m²

Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico.



CORPORATIVO DOWNTOWN SANTA FE
OFICINAS

Ubicación: Ciudad de México
Descripción: piso de oficinas, ubicación estratégica dentro de una torre de corporativos en Sant fe.
Metros cuadrados rentables: 260

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios:

i) Desinversión de inmuebles

Fibra Plus continúa gestionando la rotación de aquellos inmuebles que no cumplen con sus estándares de ocupación, desempeño financiero, ubicación, participación de tiendas ancla, ABR y potencial de crecimiento; o, que se posicionen como una atractiva oportunidad de desinversión.

2025 fue el año más activo en materia de desinversión desde la OPA, al haberse recibido 38 ofertas por 20 inmuebles del portafolio en desinversión, por un monto total de 3,156 millones de pesos.

Como resultado, las operaciones concluidas en el año sumaron 324 millones de pesos, considerando cuatro inmuebles comerciales y ciertas unidades privativas de la torre de oficinas en Guadalajara. En específico, se desinvirtieron Barrio Reforma Niza (55 millones de pesos), La Roca (128.5 millones de pesos), San Antonio (76 millones de pesos), Sevilla (17.1 millones de pesos) y seis unidades privativas en Héredit Acueducto (46.3 millones de pesos).

Asimismo, destacan las ofertas aceptadas durante el año y que se encuentran en proceso de cierre por 483 millones de pesos, correspondientes a los activos Olab, La Pilita y Duraznos, respecto de los cuales, a la fecha del presente informe, se han recibido anticipos de compraventa; Casa Grande, cuya venta se concluyó en febrero de 2026 y en la que se obtuvo una oferta 26.3% superior a su valor de avalúo 2024 y 17.7% superior a su avalúo 2025; y Los Corales, respecto del cual continúa en curso el due diligence por parte del comprador. Adicionalmente, el Fideicomiso sigue avanzando en las ventas de oficinas en Héredit Acueducto, proyecto que registra una alta demanda por el área disponible y que ya cuenta con unidades en proceso de desinversión de más del 50% del área vendible.

Al cierre de 2025, el portafolio en venta ascendía a 31 inmuebles con un valor cercano a 3,900 millones de pesos y, desde el inicio del proceso de desinversión, las operaciones concluidas y en proceso de cierre acumulaban más de 1,100 millones de pesos.

Es importante mencionar que, con base en la evolución del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

A continuación presentamos un resumen de las adquisiciones efectuadas por Fibra Plus desde sus inicios en 2016.
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, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	136,128	21.45%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	108,858	17.15%
	Educativo		Sonora, Sinaloa, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,116	6.16%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	17,324	2.72%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.33%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,923	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%
Shops Santa Fe *	Comercial	2024	Ciudad de México	2,236	0.35%
Total				467,797	73.71%

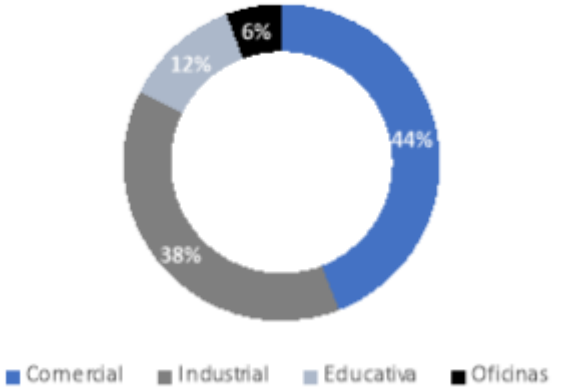
*Activo en proceso de compra por parte de HD

Evolución de los activos del fideicomiso:

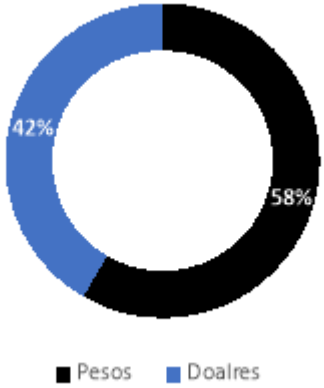
i) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Ingresos

Durante el ejercicio 2025, los ingresos totales sumaron Ps. 830.7 millones, lo que representa un incremento del 3.9% respecto a los Ps. 799.6 millones registrados en el cierre dictaminado de 2024. Este crecimiento es resultado directo del efecto combinado de un mayor nivel de ocupación consolidada, que alcanzó un sólido 94.8% al cierre del año, y los incrementos en rentas derivados de las renovaciones contractuales indexadas a la inflación, así como el desempeño positivo del portafolio industrial



Ingreso por sector



Ingreso por moneda

Portafolios en operación y estabilización

Durante 2025 se formalizaron contratos por 7,400 metros cuadrados de área bruta rentable, principalmente en los segmentos comercial y oficinas. Esta absorción generará ingresos anuales adicionales por 25 millones de pesos. De esta forma, al cierre de diciembre, la ocupación global se ubicó en 93.06%, con un vencimiento promedio de contratos de 4.0 años y una tasa de renovación de contratos de 100% en Fibra Plus y 77% en Fibra HD, mientras que el lease spread fue de 11% y 8%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el año la operación parcial de Salina Cruz generó ingresos por 7.9 millones de pesos; se recuperó cartera por 26.8 millones de pesos; se obtuvo la devolución de 52 millones de pesos de impuestos a favor; y los gastos del administrador y de administrador del fideicomiso erogados se ubicaron 6.616% por debajo del año anterior.

En cuanto a los litigios con Celtic, se continuó con el proceso de apelación del juicio resolutivo relacionado con el pago parcial de las rentas adeudadas.

Principales indicadores por segmento de negocio

Durante el último trimestre de 2025, las rentas por m² del segmento industrial alcanzaron los US$6.00, un 11.8% por encima del 4T24; en el segmento comercial fueron de Ps.207.2 (+6.0% vs. 4T24), impulsadas por renovaciones y ajustes

inflacionarios; en el de oficinas se situaron en Ps.317.8, un ajuste de -2.2% vs. 4T24 derivado de la rotación estratégica de inquilinos; y en el educativo alcanzaron Ps.204.0, un +4.4% respecto al mismo trimestre del año previo.

Sector	ABR (m²)	Ocupación (%)	Participación en los Ingresos (%)	Absorción (m²)	En comercialización (m²)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	Δ (%)
Comercial	160,834	93.4	44.0	8900	10,615	207.2	195.5	11.8
Industrial	248,791	95.5	38.0	1800	11,195	6.00 USD/m²	5.34 USD/m²	6.0
Oficinas	36,491	51.9	6.0	8412	17,552	317.8	325.1	(2.2)
Escolar	39,116	100.0	12.0	0	0	204.0	196.5	4.4
Total	**485,232**	**93.1**	**100.0**	**19,112**	**39,362**			

Segmento*	Renta/m²			Ocupación		
	4T25	4T24	Δ%	4T25	4T24	Δ pb
Industrial	USD$ 6.0	USD$ 5.3	11.8%	95.5%	99.9%	(440)
Comercial	$207.2	$195.5	6.0%	93.4%	91.9%	150
Oficinas	$317.8	$325.1	(2.2)%	51.9%	48.8%	310
Educativo	$204.0	$196.5	4.4%	100.0%	100.0%	0

Desempeño del Portafolio Fibra Plus

Se presentan a continuación las métricas operativas al cierre del 4T25 correspondientes a los activos propiedad exclusiva de Fibra Plus: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán (adquiridos en el cuarto trimestre de 2017); el Portafolio Sonora (adquirido inicialmente en 2018 y con expansiones en 2023); la Torre Arcos (con inicio de operaciones en 2019); la Torre Premier (inaugurada en el 4T19); el Portafolio T-MEC III (adquirido en agosto de 2021); el portafolio Saltillo —anteriormente GT Plastics— (adquirido en diciembre de 2022), y Shops Santa Fe (incorporado en 2024). Asimismo, destaca el avance de la Plaza Metropolitana Salina Cruz, la cual al cierre del ejercicio se encuentra operando con algunos inquilinos, en tanto el Ancla del supermercado inicia la operación.

Portafolio Baja California
Ingresos (millones de pesos) 51.5
ABR m2 40,279
Ocupación (%) 100
Vigencia Total Promedio ponderada (años) 3.82

Portafolio Sonora
Ingresos (millones de pesos) 72.8
ABR m2 62,926
Ocupación (%) 100
Vigencia Total Promedio Ponderada (años) 4.23

TMEC-III
Ingresos (millones de pesos) 56.2
ABR m2 46,521
Ocupación (%) 85.6%
Vigencia Total (años) 4.23

Galerías Metropolitanas Autlán
Ingresos (millones de pesos) 5.8
ABR m2 5,017
Ocupación (%) 78.4%
Vigencia Total Promedio Ponderada (años) 3.52

Torre Arcos
Ingresos (millones de pesos) 0.9
ABR m2 4,831
Ocupación (%) 4.7%g
Vigencia Total Promedio Ponderada (años) 2.07

Torre Premier
Ingresos (millones de pesos) 0.8
ABR m2 5,631
Ocupación (%) 7.6%
Vigencia Total (años) 2.07

GT Plastics
Ingresos (millones de pesos) 5.2
ABR m2 4,564
Ocupación (%) 100
Vigencia Total (años) 8

Desempeño del Portafolio Fibra HD

Al cierre del trimestre, la cartera de Fibra HD se integró por 41 proyectos estabilizados. El área bruta rentable fue de 306 mil m2 e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m2 y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m2.

Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.

El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 93.1% de ocupación. El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación. El sector educativo se integra por 7 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación. El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 58.1% de ocupación.

El sector comercial e industrial continúan siendo los impulsores de crecimiento de Fibra HD, los cuales generaron el 56.67% y 21.29% de los ingresos totales, respectivamente.

La ocupación global del portafolio fue de 93.10%, con vencimiento promedio de 4.04 años. Cerca del 57.9% del ABR vence del 2027 en adelante.

Al 31 de diciembre de 2025, la renta promedio ponderada en el sector comercial incrementó 6.0% anual, a un precio de Ps.207.2 /m2, mientras que para el sector industrial se presentó un incremento del 11.8% en comparación con el 4T24, terminando a $6.0 dólares /m2. El segmento educación incrementó 4.4% con relación al 4T24, mientras que para oficinas el avance fue de -2.20%.

De los contratos firmados en el trimestre, vistos por ABR, los más representativos pertenecieron al sector comercial, los cuales corresponden principalmente al inmueble Punto Mochis, y las oficinas, mayoritariamente en Periférico Norte. A la fecha se tienen 15,508 m2 en comercialización.

Indicadores De Nuestra Cartera

Sector	ABR (m²)	Ocupación (%)	4T25 MXN/m²	4T24 MXN/m²	Δ (%)
Comercial	161,672	93.40%	207.2	195.5	6
Industrial	248,791	95.50%	USD$6.0	USD$5.3	11.8
Oficinas	22,955	51.90%	317.8	325.1	-2.2
Escolar	39,115	100.00%	204	195.5	4.4
Total	472,533	93.10%			

Vencimiento de arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2025, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera (*WALT*) se situó en 4.04 años.

Esta cifra muestra una sólida estabilidad en la base de arrendatarios, comparándose favorablemente con los 4.10 años registrados al cierre de 2024. La ligera variación se explica por el transcurso natural de los contratos vigentes y la estrategia de renovaciones anticipadas que la Administración ha ejecutado para mitigar riesgos de desocupación. Es importante destacar que los sectores con las vigencias más amplias continúan siendo el Educativo (con contratos de largo plazo) e Industrial, lo que garantiza una visibilidad de ingresos predecible para los próximos ejercicios.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

Vencimiento	Rentas anuales (miles de pesos)	% del Total	ABR (m²)	% del Total
< 1 año	240,212	29.84	66,578	15.38
Entre 1 y 2 años	66,324	8.24	41,800	9.66
Entre 2 y 3 años	156,496	19.44	85,464	19.75
Entre 3 y 4 años	20,818	2.59	11,397	2.63
Posteriores	321,175	39.90	227,523	52.57
Total	805,025	100.00	432,762	100.00

Impacto Covid-19 en los resultados

Todos los diferimientos otorgados a inquilinos como apoyo COVID fueron cobrados y no se presentaron nuevas solicitudes en 2025.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

i) Desempeño de los Activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria: Net Operating Income, Funds from Operation, cartera vencida, etc.

A continuación, se presentan las métricas operativas al cierre del 4T25 correspondientes a los activos que integran el portafolio en operación exclusivo de Fibra Plus: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán (adquiridos en

el cuarto trimestre de 2017); el Portafolio Sonora (adquirido en el tercer trimestre de 2018); la Torre Arcos (con inicio de operaciones en 2019); la Torre Premier (inaugurada en el 4T19); el Portafolio T-MEC III (adquirido en agosto de 2021); el portafolio Saltillo (adquirido en diciembre de 2022) y Shops Santa Fe (incorporado en 2024). Asimismo, destaca el progreso de la Plaza Metropolitana Salina Cruz, la cual al cierre del ejercicio se encuentra en etapa de comercialización y arranque operativo, habiéndose consolidado la entrega de locales a marcas ancla, incluyendo a Soriana, que opera bajo el formato de *Shadow Anchor*.

Portafolio Baja California
ABR m² 40,279
Ocupación (%) 100
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 96.2%
Precio Ponderado mensual (USD$ / m²) 4.23
Vigencia Total (años) 3.52

TMEC-III
ABR m² 46,521
Ocupación (%) 100
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 97.0
Precio Ponderado mensual (USD$ / m²) 4.38
Vigencia Total (años) 3.8

Portafolio Sonora
ABR m² 62,926
Ocupación (%) 100
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 95.8
Precio Ponderado (USD$ / m²) 4.23
Vigencia Total (años) 4.23

Galerías Metropolitanas Autlán
ABR m² 5,017
Ocupación (%) 78.4
Eficiencia de la cartera cobrada 85%
Margen NOI (%) 82.0
Precio Ponderado (Ps. / m²) 142
Vigencia Total (años) 3.52

Torre Arcos
ABR m² 4,831
Ocupación (%) 4.7
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 32.5
Precio Ponderado (Ps. / m²) 265
Vigencia Total (años) 2.07

Torre Premier
ABR m² 5,631
Ocupación (%) 7.6
Eficiencia de la cartera cobrada 28%
Margen NOI (%) NA
Precio Ponderado (Ps. / m²) 280
Vigencia Total (años) 2.07

GT Plastics
Ingresos (millones de pesos) 5.2
ABR 4,564
Ocupación (%) 100
Vigencia Total (años)8

Para la totalidad de Fibra Plus, se presentan las siguientes métricas:

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	12M25 Dictaminado	12M24 Dictaminado	Δ%
Ingresos	830,750	799,632	3.89%
ION	687,739	507,369	35.55%
Margen ION	82.79%	63.45%	(+1,934 pb)
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	$376,021	470,878	-20.14%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T25 Dictaminado	4T24 Dictaminado	Δ%
Activos Totales	19,486,628	18,445,507	5.6%
Propiedades de Inversión	18,372,437	17,334,138	5.99%
Deuda	$6,161,656	5,744,915	7.25%
Patrimonio Total	$12,390,539	11,993,099	3.31%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)	$18.40	18.90	-2.65%
NAV (Net Asset Value)	$12,691,978	12,268,050	3.46%
NAV / CBFI (Ps.)	$18.88	19.33	-2.33%
Endeudamiento (LTV)	31.62%	30.48%	114 pb
CBFIs en circulación	638,176,752	1.66x	0.57%
OPERATIVOS	4T25 Dictaminado	4T24 Dictaminado	Δ%
Número de proyectos	55	59	-1.68%
ABR total (m2)	634,665	645,485	-2.24%
ABR en operación (m2)	472,532	483,288	0.0%
ABR en estabilización (m2)	12,700	12,765	0.00%
ABR en desarrollo (m2)	69,951	69,951	0.00%
ABR en planeación (m2)	79,481	79,481	0.00%
Tasa de ocupación1	94.8%	93.1%	+170 pb

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

i) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Fibra Plus d los recursos provenientes destinó los recursos de la Oferta Pública Inicial y de la subsecuente Suscripción Preferente para Tenedores, al fondeo de los proyectos que se presentaron en el Prospecto de dicha Oferta Pública Inicial como Activos Iniciales, el Portafolio Home y demás adición de nuevos Activos a la Cartera. Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo inmobiliario, los desembolsos se van haciendo a medida que la construcción y operación del Inmueble respectivo vayan avanzando, el remanente queda invertido en valores e instrumentos gubernamentales de renta fija.

Al 31 de diciembre de 2025, se han iniciado obras en los siguientes proyectos:

Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m^2) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S26E	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.71%
Espacio Condesa	Vivienda	Por definir	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	2S26E	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.06%

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

Durante el 4T25, el ABR de las propiedades en planeación y desarrollo se mantuvo en 149,432 m², sin variaciones en comparación con el cierre de 2024. Respecto al portafolio total consolidado, estos inmuebles representaron el 23.54% al cierre del trimestre, un ligero incremento marginal derivado de la estrategia de rotación de activos operativos realizada durante el ejercicio

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	18,555	2.92%
Total de portafolio en desarrollo y planeación				149,432	23.15%

Calendario de Desinversiones.

En lo concerniente a la gestión de salida, Fibra Plus determina el momento y las condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de sus inversiones una vez que los activos han alcanzado su etapa de desarrollo y estabilización. Si bien el plazo para la desinversión es determinado por el Comité Técnico —y, en su caso, por la Asamblea de Tenedores cuando la operación represente el 20% o más del patrimonio—, la estrategia se ejecuta respetando estrictamente las restricciones de plazos y permanencia aplicables bajo las disposiciones fiscales vigentes para las FIBRAs.

Al cierre del ejercicio 2025, como parte del proceso de optimización del portafolio y especialización de activos, la Administración consolidó una estrategia activa de rotación de activos no estratégicos. Durante el año, se concretó exitosamente la venta de los inmuebles Barrio Reforma (Sevilla y Niza), La Roca, Plaza San Antonio y el componente de oficinas de Héredit Acueducto, sumando una desinversión total de $324 millones de pesos.

Como parte de la consolidación de la plataforma conjunta con Fibra HD, el objetivo primordial es mantener un portafolio de alta calidad que contribuya a la generación incremental de valor. En este contexto, el activo de usos mixtos Héredit Acueducto permanece bajo una estrategia de desinversión por unidad privativa. El Fideicomiso continúa gestionando la salida de las unidades restantes conforme se presenten condiciones de mercado óptimas para maximizar las tasas de capitalización (*cap rates*).

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio destinado a la desinversión se integra por 31 activos, con un valor de avalúo consolidado de $3,869 millones de pesos. De dicho portafolio, el 42% del valor total se encuentra en una fase avanzada de realización.

Asimismo, destacan las ofertas aceptadas durante el año y que se encuentran en proceso de cierre por 483 millones de pesos, correspondientes a los activos Olab, La Pilita y Duraznos, respecto de los cuales, a la fecha del presente informe, se han recibido anticipos de compraventa; Casa Grande, cuya venta se concluyó en febrero de 2026 y en la que se obtuvo una oferta 26.3% superior a su valor de avalúo 2024 y 17.7% superior a su avalúo 2025; y Los Corales, respecto del cual continúa en curso el due diligence por parte del comprador.

Desde el inicio del proceso de desinversión, las operaciones concluidas y en proceso de cierre acumulaban más de 1,100 millones de pesos.

Esta estrategia de rotación de activos no solo permite fortalecer la liquidez del Fideicomiso, sino que asegura la vanguardia tecnológica y arquitectónica de los inmuebles remanentes, alineando el portafolio con los estándares de rentabilidad y sostenibilidad de la plataforma institucional.

Informe de deudores relevantes:

i) Informe de deudores relevantes.

Ninguno de los Inmuebles relacionados con los Activos, presentan retraso o incumplimiento ni se encuentran en proceso administrativo o judicial alguno. Tampoco existen cuentas por cobrar relevantes que pudieran comprometer la estabilidad de la operación de la empresa.

Contratos y acuerdos relevantes:

a) Contratos y acuerdos relevantes.

i) Fideicomiso Fibra Plus.

Fibra Plus fue constituido mediante un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de

octubre de 2016. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Al cierre del 2025, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Se tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo, la apreciación de sus Activos y la captura de las plusvalías.

ii) Contrato de Administración y Asesoría, Contrato de Desarrollo y Contrato de Gestión.

Contrato de Administración y Asesoría.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, se celebró el Contrato de Administración y En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, se celebró el Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de la Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para mayor detalle del Contrato de Administración y Asesoría, favor de ver la sección “2. EL FIDEICOMISO – FIBRA PLUS – e) Administrador – ii) Obligaciones y responsabilidades del Administrador” del presente documento.

Para dichos efectos, el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

Contrato de Desarrollo.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, el Administrador celebró con el Desarrollador, el Contrato de Servicios de Desarrollo. La celebración de este contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los Activos que formarán parte de la Cartera.

Servicios.

En términos generales, el Desarrollador estará a cargo de la administración y supervisión de cada proyecto inmobiliario desde su inicio y hasta su conclusión y entrega al Administrador.

El Desarrollador presta los siguientes servicios de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Desarrollo, incluyendo sin limitar, la coordinación y administración de los trabajos a ser realizados por las personas con las que el Desarrollador celebre contratos de obra y construcción, así como los trabajos realizados por personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

El Desarrollador, respecto de cada proyecto inmobiliario, se obliga a la realización de las siguientes actividades:

1. Llevar a cabo estudios sobre la viabilidad financiera y técnica del proyecto inmobiliario de que se trate, así como cualquier estudio preliminar que se requiera, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, estudios en materia ambiental, impacto vial, mecánica de suelos y mercado.

2. Obtener todos los permisos y factibilidades para la correcta ejecución de la obra.

3. Elaborar y presentar, para aprobación del Administrador, un plan de negocios y, en caso de aprobación por parte del Administrador, elaborar el proyecto de desarrollo una vez adquirida la propiedad.

4. Implementar el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.

5. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del proyecto de desarrollo de que se trate, incluyendo la supervisión de la obra y trabajos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

6. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del plan de negocios de que se trate.

7. Celebrar, para el debido cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Desarrollo, los contratos de obra y construcción y cualquier otro contrato de prestación de servicios que, en su caso y a discreción del Desarrollador sea requerido para la ejecución del proyecto de desarrollo o plan de negocios, pudiendo definir términos y condiciones de dichos contratos.

8. Llevar a cabo la administración de la ejecución los proyectos inmobiliarios, conforme a sus respectivos planes de negocios y proyectos de desarrollo, hasta su conclusión y entrega.

9. Otorgar las garantías suficientes a satisfacción del Administrador, para el cumplimiento de los servicios aquí listados, hasta la conclusión y entrega del proyecto inmobiliario de que se trate y celebrar cualesquiera documentos, convenios, contratos o acuerdos para cumplir con lo anterior, incluyendo el requerimiento de fianzas aplicables señalando al Fideicomiso como beneficiario de las mismas.

10. Llevar a cabo la coordinación arquitectónica y de ingeniería de cada proyecto inmobiliario.

11. Llevar a cabo la administración presupuestal de obra de cada proyecto inmobiliario de conformidad con su respectivo proyecto de desarrollo.

12. Constituir los regímenes de propiedad en condominio que fuesen requeridos o aplicables respecto a cada proyecto inmobiliario, en los casos que se requiera.

13. Generar los informes y reportes relativos a cada proyecto inmobiliario que conforme a al Contrato de Desarrollo deban ser entregados a criterio del Administrador.

14. Llevar a cabo la coordinación general de cada proyecto inmobiliario conforme a su respectivo proyecto de desarrollo y al plan de negocios.

15. Gestionar a nombre del Administrador la obtención de los permisos y licencias requeridas para el desarrollo de cada proyecto inmobiliario.

16. Coordinar y supervisar a las personas con las que celebre contratos de obra y construcción, así a las personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

17. Aprobar el avance de los trabajos realizados y los servicios prestados bajo los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.

18. Llevar a cabo procesos de control de calidad de cada una de las etapas de desarrollo de los proyectos de desarrollo y de los planes de negocio.

19. Administrar, en su caso, el almacén de cada proyecto inmobiliario.

20. Realizar cualquier otra actividad que le sea encomendada en términos del Contrato de Administración y Asesoría, los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.

21. Comercializar los proyectos inmobiliarios y, en su caso, sugerir los alcances y llevar a cabo las negociaciones para la renta de los inmuebles que integren los proyectos inmobiliarios.

22. Indicar desviaciones y en su caso sugerir acciones para la corrección de las mismas, incluyendo mejoras.

23. Reportar de manera periódica al Administrador los avances y desviaciones relacionadas con el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.

24. Contratar o hacer que las constructoras contraten durante la ejecución del proyecto de desarrollo y hasta la entrega al Administrador del proyecto inmobiliario de que se trate, los seguros necesarios con cobertura en términos de mercado para proyectos similares, incluyendo sin limitar, seguros de responsabilidad civil frente a terceros, daños materiales, siniestros, obra, entre otros.

25. Proponer al Administrador para su autorización, un plan de entrega-recepción del proyecto inmobiliario de que se trate.

26. Celebrar los contratos necesarios o convenientes para el cumplimiento del Contrato de Administración y Asesoría.

27. Elaborar los correspondientes manuales de operación.

28. Ejecutar cualquier cambio al Proyecto de desarrollo o al plan de negocios conforme a las instrucciones del Administrador.

29. Efectuar labores relacionadas con post – venta y garantías tales como arreglos de vicios ocultos.

30. En su caso, contratación de créditos durante la obra.

El Desarrollador deberá prestar los servicios listados en su propio nombre y por su cuenta para el beneficio del Administrador y del Fideicomiso.

Los servicios podrán realizarse por el Desarrollador directamente o a través de sus afiliadas u prestadores de servicios que contrate al efecto, en el entendido que, el Desarrollador (i) deberá notificar al Administrador de cualquier contrato de prestación de servicios que desee celebrar con cualesquiera prestadores de servicios, previamente a su celebración y deberá presentarle para su aprobación el modelo de contrato que desee celebrar y (ii) deberá incluir en todos los contratos de prestación de servicios: (a) que el Fideicomiso y el Administrador no tendrá relación directa ni obligación alguna frente al prestador de servicios, por lo que el único responsable de cumplir con todas las obligaciones derivadas de los contratos de prestación de servicios será exclusivamente el Desarrollador; (b) que el Desarrollador será responsable frente al Administrador por la puntualidad y calidad de los servicios prestados por todas los prestadores de servicios que contrate al efecto y (c) disposiciones que permitan al Administrador supervisar de manera directa el cumplimiento de las obligaciones a cargo del prestador de servicios correspondiente y, en su caso la obligación del prestador de servicios de entregar al Administrador copia de cada informe que deba entregar al Desarrollador en términos del contrato de prestación de servicios.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, también será aplicable para la celebración de los contratos de obra y construcción.

En todo caso, el Desarrollador no tiene ni tendrá, en ningún caso, la facultad ni poder para obligar al Fideicomiso y al Administrador frente a algún prestador de servicios, las constructoras u otro tercero.

Destitución del Desarrollador.

El Desarrollador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Desarrollo, se actualizaría una Conducta de Destitución en los siguientes casos:

(a) un incumplimiento significativo del Contrato de Desarrollo, por parte del Desarrollador;

(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;

(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador y/o al Patrimonio del Fideicomiso;

(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Desarrollo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador;

(e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;

(f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;

(g) que el Desarrollador entre en un proceso de liquidación o disolución y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Desarrollador o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;

(h) que cualquier declaración efectuada por el Desarrollador en cualquier documento relacionado con los servicios prestados y/o el Contrato de Desarrollo, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o

(i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Desarrollador o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos *(a)*, *(c)*, *(d)* y (*e)* anteriores, son subsanados por el Desarrollador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Desarrollador (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo; (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Desarrollador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs , en circulación autoriza e instruye al Fiduciario para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Desarrollo; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia.

El Contrato de Desarrollo tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes, mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Desarrollo es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Lo anterior en el entendido que cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Desarrollo sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

Contraprestación.

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: Todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto particular.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, el Administrador celebró el Contrato de Prestación de Servicios de Administración (el "Contrato de Gestión") a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos Inmuebles relacionados con los Activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de la Cartera.

Servicios.

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios deberá prestar, de manera general, los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico. Asimismo, prestará los siguientes servicios específicos:

1. Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación en la Cartera.

2. Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento / Arrendatario.

3. Creación de un informe integral de gastos del Activo que corresponda (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Administrador.

4. Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de la Cartera.

5. Crear y entregar un plan para la retención de Arrendatarios.

6. Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Administrador.

7. Completar un informe minucioso de cada Activo.

8. Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito al Administrador.

9. Será responsable de revisar y atender lo relacionado con facturas, créditos o recibos de pago, cuentas, Rentas, seguros, correspondencia, etc.

10. Administración de la relación con Arrendatarios.

11. Gestión de Conservación y Mantenimiento.

12. Comercialización integral de la Cartera.

13. Información y Control Administrativo y Contable de la Cartera.

Destitución del Gestor.

El Gestor podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Gestión, se actualizaría una Conducta de Destitución en los siguientes casos:

(a) un incumplimiento significativo del Contrato de Gestión, por parte del Gestor;

(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;

(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management y/o al Patrimonio del Fideicomiso;

(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Gestión que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management;

(e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;

(f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;

(g) que el Gestor entre en un proceso de liquidación o disolución y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Gestor o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;

(h) que cualquier declaración efectuada por el Gestor en cualquier documento relacionado con los servicios que preste y/o el Contrato de Gestión, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o

(i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Gestor o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (a), (c), (d) y (e) anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Gestor de Negocios (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo; (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Gestor de Negocios podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; autoriza e instruye al Fiduciario del Fideicomiso para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Gestión; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia.

El Contrato de Gestión tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato o causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Gestión es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Gestión en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Gestión, el Gestor tendrá derecho a recibir, por concepto de pena convencional, el monto

equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Gestor durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Gestión renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Gestión renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Gestión sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

En el caso de que el Fideicomiso de Control pierda la facultad de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, el Administrador gozará del derecho de terminar el contrato sin responsabilidad alguna.

Contraprestación.

El Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro puntos cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Esta comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo Contrato de Arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en el caso de venta cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente cuando, caso que así se establezca en el respectivo contrato, deban pagarla los Arrendatarios. En el caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En el caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

3.5.5 Estructura de administración.

iii) Contratos de Arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2025, se tienen firmados más de 625 Contratos de Arrendamiento, con las siguientes cláusulas estándar:

- El pago de la Renta será preferentemente en Pesos, pudiendo ser en Dólares;
- El pago de cualquier reparación que requiera el local u oficina, por los desperfectos causados por el Arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitante será por cuenta del Arrendatario.
- El Arrendatario será responsable de realizar el pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir al término del contrato.
- Se procurará que todos los contratos tengan un incremento anual de las rentas equivalente al porcentaje en el que se haya incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el año en cuestión.
- Correrá por cuenta del Arrendatario, en lo particular, la obtención de cualquier permiso o licencia que se necesite para la operación de su destino dentro del inmueble.
- Los Arrendatarios se obligan a contratar un seguro que cubra el local u oficina arrendada entre otras cosas de cualquier perdida o daño causado por incendios, rayos, explosiones, fenómenos hidrometereológicos, terremotos, subversiones, daños ocasionados por aeronaves y vehículos, daños ocasionados por humo, vandalismo y actos delictuosos y demás riesgos.
- Al concluir la vigencia del contrato, o si fuera rescindido o dado por terminado anticipadamente, el Arrendatario deberá desocupar el local y entregarlo físicamente al arrendador. También deberá retirar todos los muebles, equipos, instalaciones especiales y en general todos los muebles que por su naturaleza puedan ser retirados sin alterar o dañar la estructura y solidez del local u oficina; de lo contrario, quedarán en beneficio del local u oficina, sin que por tal motivo el Arrendatario tenga derecho a pago o compensación alguna.
- Se procurará que el Arrendatario se obligue a conservar el local en buen estado, a responder de toda pérdida, reclamación por daños y perjuicios y responsabilidad civil que ocasione el arrendatario, sus empleados o personas dependientes, con motivo de los trabajos de decoración, mejoras y adecuaciones.
- El arrendador podrá dar por terminado anticipadamente el contrato entre otras causas, si existiese la falta de pago oportuno; asimismo si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado con relación al contrato contiene información falsa; si el Arrendatario cede sus bienes en beneficio de sus arrendadores; si el Arrendatario cambia el giro de su negocio, o disminuye la calidad de su producto o demerita su imagen comercial a tal grado que afecte la imagen comercial del arrendador; o por cualquier otra causa establecida por ley.
- En todo contrato que se celebre, las partes expresamente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes y leyes aplicables de la Ciudad de México.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Administrador:

a) Administrador.

i) Fibra Plus Management, S.C.

Fibra Plus Management, S.C. es una sociedad civil cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a Fibra Plus.

Esta sociedad civil fue constituida el 3 de agosto de 2016, según escritura pública 15,747, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, titular de la Notaría número 235, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría número 247. Fibra Plus es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) del capital social de esta sociedad.

Al cierre del 2025, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

ii) Obligaciones y responsabilidades del Administrador.

En términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador es el responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, que se describen a continuación.

El Administrador es responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

I. ***Servicios de administración***:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales y (iii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y / o contratar uno que preste estos servicios.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

(e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

(g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles (incluyendo la Celebración del Contrato de Desarrollo).

(h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración, comercialización y desarrollo de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.

(i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

(j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

(k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

(m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador en los siguientes casos: (i) previo acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso, que además cuente con la opinión favorable de la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas; en el entendido que el Comité Técnico deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del tercero en cuestión a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión, o (ii) previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

(n) En caso de que alguno de los contratos celebrados por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

(o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

II. **Servicios de Representación**. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente, incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

III. Servicios de Asesoría y Planeación.

El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y, en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo, llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités

de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y, en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

(l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

(m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

(o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

(p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

El Administrador es auxiliado y supervisado en sus funciones por el Comité Técnico del Fideicomiso, así como sus comités accesorios correspondientes, mismos que están compuestos de la siguiente forma:

Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité Técnico del Fideicomiso se integra por 13 miembros, de los cuales, 5 son miembros Independientes.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está conformado por diferentes expertos en diversos sectores. Particularmente se cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financieros: el Sr. Federico Clariond Domene, quien es Director General Valores Aldabra y del Buró Inmobiliario Nacional, además de fungir como consejero de Banco Bancrea; el Sr. Gustavo Ramírez Berrueta, quien se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 30 años y el Sr. David Suárez, quien cuenta con 20 años de experiencia como ejecutivo bancario, experto financiero, líder de negocios y consejero independiente, contando también con más de 10 años de experiencia previa en el sector público. Cabe mencionar que el Sr. Federico Clariond además participa en los 4 comités de apoyo del Comité Técnico.

Al cierre del 4T25 el Comité Técnico está integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico, Patrimonial
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Sergio Ferez Bitar	Miembro Propietario Independiente
David Ricardo Suárez Cortazar	Miembro Propietario Independiente
Federico Goeters	Miembro Propietario Independiente
Jaime Alverde Losada	Miembro Propietario
Javier Arroyo Navarro	Miembro Propietario
Enrique Coppel Luken	Miembro Propietario, Patrimonial
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Miembro Propietario, Relacionado
Miguel Navarro de la Torre	Miembro Propietario, Relacionado
Juan Manuel Valle Pereña	Miembro Propietario, Patrimonial
Juana María Galindez Aguirreche	Miembro Propietario

Comité de Compensaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Compensaciones del Fideicomiso se integra por 3 miembros Independientes

Comité de Compensaciones	
David Ricardo Suárez Cortazar	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Sergio Ferez Bitar	Miembro Independiente

Comité de Compensaciones: De conformidad con la cláusula 9.5 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

“9.5.1- nueve puntos cinco puntos uno. Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el “Comité de Compensaciones”), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre

los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1.-un año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros".

"9.5.2 -nueve puntos cinco puntos dos. Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda.

(c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(d) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso".

Comité de Nominaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Nominaciones del Fideicomiso se integra por 3 miembros independientes, y Federico Clariond es considerado como el experto financiero, de la siguiente forma:

Comité de Nominaciones	
Federico Clariond Domene	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Sergio Ferez Bitar	Miembro Independiente

Comité de Nominaciones: De conformidad con la cláusula 9.4 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.4.1- nueve puntos cuatro puntos uno. Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará al menos por 3 tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.4.2- nueve puntos cuatro puntos dos. Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

(g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

Comité de Practicas.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Prácticas del Fideicomiso se integra por 3 miembros, de los cuales 3 son miembros Independientes

Comité de Prácticas	
Sergio Ferez Bitar	Miembro Independiente/ Presidente de Comité de Prácticas
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente

Comité de Prácticas: De conformidad con la cláusula 9.3 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.3.1- nueve puntos tres puntos uno. Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 tres de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.3.2- nueve puntos tres puntos dos. Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1-uno. Las observaciones del desempeño de los Ejecutivos.
2-dos. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.
3-tres. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
4-cuatro. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité, un Ejecutivo, o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que corresponden al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(g) Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(h) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que señalen en otras cláusulas.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

Comité de Auditoría.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Auditoría del Fideicomiso se integra por 3 miembros, de los cuales 3 son miembros Independientes

Comité de Auditoria	
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Sergio Ferez Bitar	Miembro Independiente

Comité de Auditoría: De conformidad con la cláusula 9.2 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.2.1- nueve puntos dos puntos uno. El Comité de Auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y deberá estar conformado con al menos 3 tres de dichos Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.2.2-nueve puntos dos puntos dos. Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1-una vez al año.
(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.

3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.

4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.

5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.

6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

(m) Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

iii) Contenido y periodicidad de sus informes:

El Informe del director general del Administrador, informe del Director de Administración y Finanzas y misceláneos se hacen de manera trimestral.

iv) Términos y condiciones del esquema de compensaciones:

De conformidad con la cláusula Décima, inciso 10.3, Punto 2, del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"10.3. El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII- 7, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:
[…]
2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores".

v) Estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso:

De conformidad con la Cláusula segunda del Contrato de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento:

"El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

Los directivos del Administrador deberán dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como directivos del Administrador".

vi) Causales de remoción:

De conformidad con la cláusula 8.11, inciso f:

"Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I-uno del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV".

10.11-diez puntos once. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51%-cincuenta y uno por ciento del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración y Asesoría respectivo; y

(i) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Asesoría respectivo. En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos".

vii) Régimen de responsabilidad y penas convencionales:

De conformidad con la cláusula Décima, inciso 10.3, Punto 3, del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"10.3. El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo "B" y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII- 7, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:
[…]

3-tres. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

De conformidad con la cláusula séptima del Contrato de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento:

"Séptima. Obligaciones del Administrador.
Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

(a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

(b) El Administrador, no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.

(c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

(d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativo y jurídico o de sus funcionarios y Ejecutivos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

(e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

El administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Autorizaciones de la Asamblea.

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 20 de abril de 2022, se autorizó al Administrador la emisión de 600 millones de CBFIs adicionales. Esta medida respondió a la necesidad de fortalecer la disponibilidad de títulos en tesorería para fines estratégicos. Al cierre del ejercicio 2025, el Fideicomiso mantiene 612,544,475 CBFIs en tesorería, los cuales están destinados a: (i) el ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) servir como contraprestación en la adquisición de activos inmobiliarios; (iii) dar cumplimiento a planes de compensación para funcionarios o empleados del Administrador; y (iv) el pago de diversas obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo la adhesión de nuevos fideicomitentes mediante la aportación de activos.

Posteriormente, en la Asamblea del 28 de abril de 2023, se autorizó el establecimiento de un programa de Certificados Bursátiles (CEBURES) por un monto de hasta 15,000 millones de pesos con una vigencia de cinco años. La ejecución de este programa busca robustecer la estrategia de financiamiento, refinanciar pasivos actuales (incluyendo el crédito sindicado) y abrir la posibilidad de emitir bonos verdes. En este sentido, y cumpliendo con dicha estrategia, en octubre de 2025 se ingresó ante la CNBV el trámite para una primera emisión quirografaria de hasta 2,000 millones de pesos.

Respecto a la estrategia de refinanciamiento, en la Asamblea del 25 de noviembre de 2024 se aprobó el plan para reestructurar el crédito sindicado con BBVA. Ante las condiciones del mercado, la Administración determinó posponer la emisión bursátil inicial a favor de una línea de crédito directa por 3,150 millones de pesos. Esta operación permitió refinanciar el saldo anterior de 2,650 millones de pesos y disponer de una línea adicional de 500 millones de pesos destinada exclusivamente a concluir el desarrollo de Espacio Condesa.

Como parte de este fortalecimiento financiero, se establecieron como garantía adicional los derechos fideicomisarios del Fideicomiso sobre el componente comercial del proyecto Espacio Condesa. Esta reestructuración, consolidada durante el ejercicio 2025, ha permitido mejorar las condiciones del crédito, alineándolas con las necesidades operativas de Fibra Plus y asegurando los recursos para la puesta en marcha de sus activos insignia en 2026.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025, se aprobó a Fibra Plus la reubicación de activos entre ambas Fibras para concentrar los activos industriales en Fibra HD y los no industriales en Fibra Plus. La operación se llevaría a cabo mediante la transferencia de titularidad de los activos y el pago en CBFIs, además de otros recursos financieros.

Sustitución del Representante Común

Derivado de ciertos eventos registrados en el sector bancario a mediados de 2025, la Asamblea de Tenedores de Fibra Plus celebrada en agosto de 2025 aprobó, por unanimidad, la sustitución del representante común, designando para tal efecto a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

A la fecha del presente informe, se ha avanzado con el proceso de KYC solicitado por Altor y se está en proceso de atender todos los requerimientos necesarios para llevar a cabo la transición correspondiente del representante común.

Sustitución del Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable F/1110

Como parte de los eventos subsecuentes, en Asamblea de abril de 2026, el Comité Técnico autorizó la sustitución del Fiduciario del Fideicomiso F/1110 por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, considerando que dicha institución financiera cuenta con reconocida solvencia, prestigio y experiencia suficiente en la administración de este tipo de fideicomisos.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

a) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso.

El Fiduciario rembolsara al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de Fibra Plus y se obliga a entregar al Administrador la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes un fondo de gastos (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración y Asesoría. El monto del Fondo de Gastos será revisable por las partes cada año.

Todos los gastos incurridos por el Administrador por instrucciones o en beneficio de Fibra Plus incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles del Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto reembolsable al Administrador, éste podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

Administrador.

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra Plus, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración y Asesoría se tiene previsto la creación del Fondo de Gastos con un monto equivalente a Ps. $2´500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración y Asesoría.

Desarrollador.

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra, más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto en cuestión.

Gestor de Negocios.

Por su parte, el Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro puntos cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido de que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Dicha comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados de cada mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo Contrato de Arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en caso de venta de cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá, con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la

contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente en caso de que así se establezca en el respectivo contrato y deba ser pagada por los Arrendatarios. En caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

a) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En relación con las operaciones con Personas Relacionadas y de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) y (b) de la sección 9.3.2 de la Cláusula Novena del Fideicomiso y en relación con lo dispuesto en el inciso vi. de la sección 9.1.4 de dicha Cláusula Novena, el Comité de Prácticas tiene la obligación de emitir su opinión al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las operaciones con Personas Relacionadas que el Comité Técnico pretenda autorizar, así como respecto del valor de dichas operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

En tal sentido, se informa que, en el año 2025 no se presentaron al Comité operaciones con personas relacionadas.

No obstante, durante el ejercicio 2025 se dio cumplimiento y ejecución a los acuerdos informados previamente en 2023 y 2024 relativos a la Reorganización Estratégica y Especialización de Portafolios entre Fibra Plus y Fibra HD. Esta operación, considerada de partes relacionadas por la estructura de control común, avanzó de la siguiente manera:

- *Traspaso de Activos*: Al cierre del ejercicio 2025, se concretó exitosamente la transferencia de 22 activos de Fibra HD hacia el portafolio de Fibra Plus. Este movimiento tiene como objetivo consolidar en Fibra Plus los activos de giros comerciales, de oficinas y de servicios, optimizando la gestión administrativa y operativa bajo una sola plataforma.
- *Dictámenes y Opiniones*: En cumplimiento con lo acordado el 17 de octubre de 2023, la operación contó con las opiniones favorables de expertos independientes y los informes detallados que validaron que los términos de intercambio y valuación fueran equitativos para los tenedores de ambos fideicomisos, asegurando que no existiera un impacto impositivo adverso material.
- *Próximos Pasos*: Como parte de la fase final de esta estrategia, se tiene proyectado que el traspaso de los activos industriales de Fibra Plus hacia Fibra HD se ejecute durante el primer semestre de 2026. Esta especialización permitirá que cada vehículo se enfoque en su ventaja competitiva: Fibra HD en el sector industrial y logístico, y Fibra Plus en desarrollos estratégicos y usos mixtos.

Adicionalmente, se informa que todas las operaciones con personas relacionadas realizadas durante 2025, incluyendo los servicios de administración interna a través de Fibra Plus Management, S.C., fueron revisadas por el Comité de Prácticas, asegurando que se llevaran a cabo en condiciones de mercado y en estricto apego a los fines del Fideicomiso.

Auditores externos del fideicomiso:

a) Auditores Externos.

Los servicios de auditoría externa son prestados por el C.P.C. Jessica Nadxieli Solis Torres, socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma integrante de Deloitte, dado que esta firma cumple con los criterios de independencia requeridos conforme a la legislación aplicable y conoce el entorno en que se desenvuelve el Fideicomiso. No obstante, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

Se comunica al público inversionista que en los últimos 3 (tres) ejercicios, se han realizado dos cambios del socio auditor.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año, el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría y (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario, en el estado de cuenta respectivo, coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

Se informa que en el ejercicio reportado no se obtuvieron servicios de cualquier otro experto independiente que emitieran alguna opinión respecto a los estados financieros del presente reporte.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

a) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

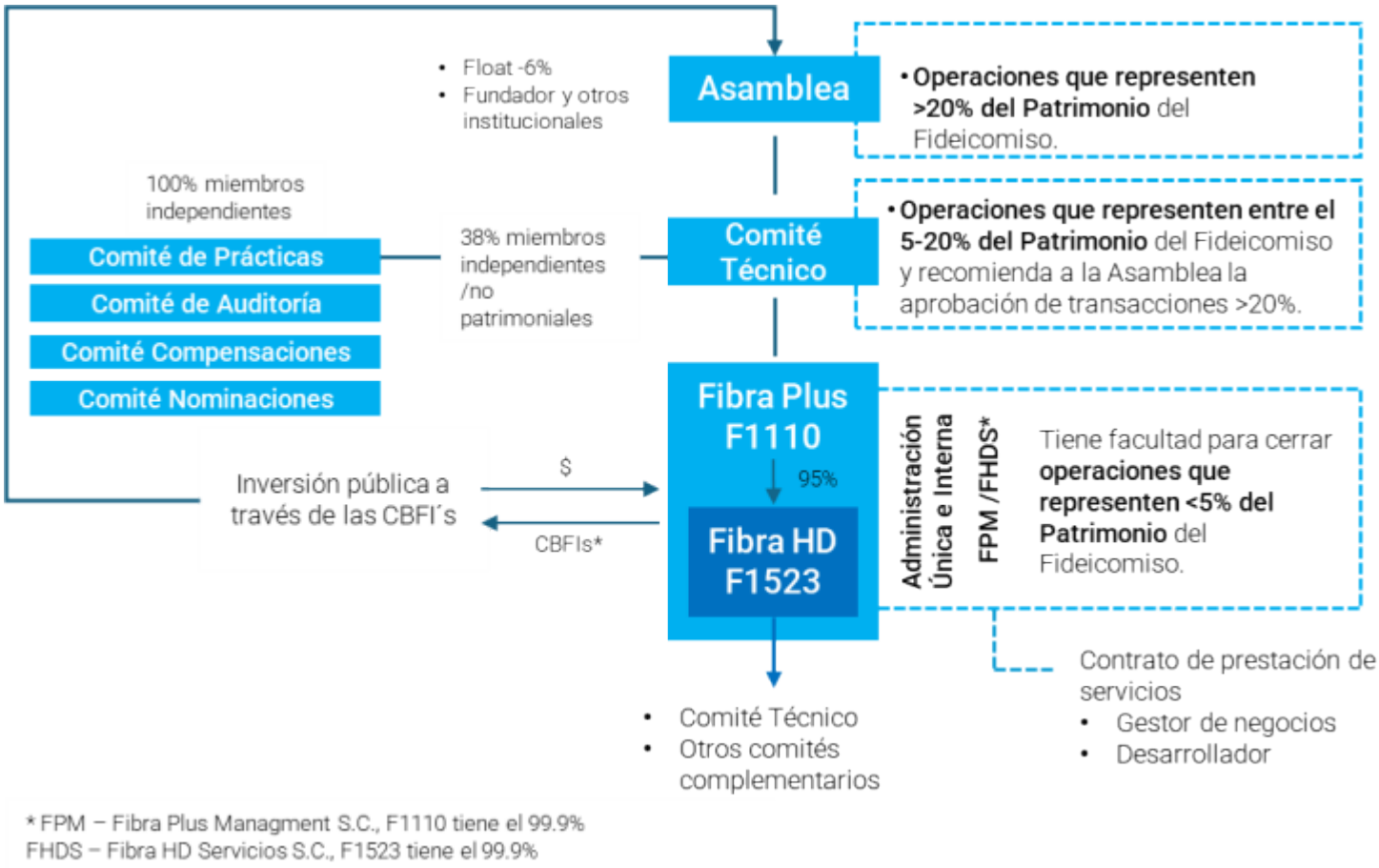
Al 31 de diciembre de 2025, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

a) Mercado de capitales.

Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.

A continuación, se presenta un diagrama con la estructura del Fideicomiso:



Fibra Plus es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario.

El principal fin de Fibra Plus es la adquisición, operación y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, la rotación o captura de plusvalía de los activos maduros, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Principales Tenedores.

Para efectos de lo anterior, Fibra Plus emitió CBFIs que fueron colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Principales tenedores de CBFIs al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, los tenedores con participación accionaria superior al 10% fueron: (i) el Fideicomiso de control; (ii) Afore Coppel S.A. de C.V. y (iii) Afore Azteca S.A. de C.V.

Al cierre del año se encontraban en circulación 638,176,752 CBFIs. El Fideicomiso de Control está controlado por el Fundador Relevante.

Directivos y administradores relevantes del fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025 las siguientes personas participaron en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto	Tiempo Laborando	Empresa
Rodrigo González Zerbi	Director General	9 años, 4 meses	Fibra Plus Management, S.C.
Alejandro Raúl Blasco Ruíz	Director de Administración y Finanzas	6 años 4 meses	Fibra Plus Management, S.C.
Armelia Verónica Reyes Morelos	Relación con Inversionistas	8 años 6 meses	Fibra Plus Management, S.C.

Fideicomitente.

El Fideicomitente de Fibra Plus es NFD, S.A. de C.V., una sociedad de reciente creación.

Fiduciario.

El Fiduciario de Fibra Plus es Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario, tiene, entre otras, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario;

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable;

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;

(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualquier otro dato necesario para llevarla a cabo, y

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y, de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Remoción y Sustitución.

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador Interno y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

Tenedores.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que (i) el Fiduciario es el único propietario de los Activos, y (ii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs. Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización “FPLUS16”. Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Los CBFIs están debidamente autorizados y emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs; (ii) recibir Distribuciones en Efectivo de la manera que lo autorice el Comité Técnico, y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de Fibra Plus, todo de conformidad con los previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya el Comité Técnico y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso, se pueden emitir otros tipos de valores incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a (i) los CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que el Fideicomiso emita en el futuro, cuyos activos subyacentes sean CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de dichos CBFIs; (ii) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a los CBFIs; (iii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en el Fideicomiso, y (iv) CBFIs de que sean titulares una o más Personas que actúen conjuntamente como grupo.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y están listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs están representados en un solo Título el cual está depositado

en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

La Asamblea de Tenedores es el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representa al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tienen el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Con motivo de la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales constituyeron el Fideicomiso de Control y aportaron a su patrimonio, la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por dicha aportación.

El Fideicomiso de Control tiene el derecho a designar por lo menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité Técnico del Fideicomiso se integra por 13 miembros, de los cuales 5 son miembros Independientes.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está conformado por diferentes expertos en diversos sectores. Particularmente se cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financieros: el Sr. Federico Clariond Domene, quien es Director General Valores Aldabra y del Buró Inmobiliario Nacional, además de fungir como consejero de Banco Bancrea; el Sr. Gustavo Ramírez Berrueta, quien se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 29 años y el Sr. David Suárez, quien cuenta con 20 años de experiencia como ejecutivo bancario, experto financiero, líder de negocios y consejero independiente, contando también con más de 10 años de experiencia previa en el sector público. Cabe mencionar que el Sr. Federico Clariond además participa en los 4 comités de apoyo del Comité Técnico.

Al cierre del 4T25 el Comité Técnico está integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico, Patrimonial
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Sergio Ferez Bitar	Miembro Propietario Independiente
David Ricardo Suárez Cortazar	Miembro Propietario Independiente
Federico Goeters	Miembro Propietario Independiente
Jaime Alverde Losada	Miembro Propietario
Javier Arroyo Navarro	Miembro Propietario
Enrique Coppel Luken	Miembro Propietario, Patrimonial
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Miembro Propietario, Relacionado
Miguel Navarro de la Torre	Miembro Propietario, Relacionado
Juan Manuel Valle Pereña	Miembro Propietario, Patrimonial
Juana María Galindez Aguirreche	Miembro Propietario

A continuación, se presenta la biografía de los principales miembros del Comité Técnico de Fibra Plus:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Managment on Technology*) en MIT Sloan School of Managment y por un MBA Multinational en Adolfo Ibañez School of Managment, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, cursó un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m^2 construidos y en proceso de construcción.

Federico Clariond Domene
Cuenta con 26 años de experiencia profesional, de los cuales los últimos 13 años han sido como Director General de diversas empresas. A partir de 2011 y hasta la fecha es Director General de Valores Aldabra, un fondo de capital privado (Private Equity) enfocado en proyectos industriales y de servicios financieros. Asimismo, desde enero de 2015 y hasta la fecha es también Director General de Buró Inmobiliario Nacional, una inmobiliaria especializada en hoteles, naves industriales y plazas comerciales en México y en el sur de los Estados Unidos de América. Previo a esta posición fue Director General de Stabilit México de 2007 a 2011. Participa en diversos Consejos de Administración, entre los que se encuentran el de Empaques Moldeados de América donde funge como Presidente del Consejo, Banco Bancrea donde es Vicepresidente del Consejo, Afore InverCap, Grupo Cuprum, Serviacero Comercial, Betterware y Parque Fundidora. Previamente fue Presidente del Consejo de CINTERMEX y de COMCE Noreste. Es Ingeniero Mecánico Administrador por el ITESM y tiene un MBA por la Universidad de Stanford.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet
Contador público certificado con 40 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solís, Cámara y Cía, firma que el mismo fundó en 1986 y que tiene clientes AAA entre los que destacan GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, CI Banco, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, CODERE y Bardahl de México entre otros. Es consejero propietario de diversas empresas, entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosía, La Era Natural, Don Apoyo, Grupo Dinero Práctico, Grupo GICSA, Day Asesores e Investa Bank. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Sistema de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México A.C. desde 1985 e integrante de su Comisión Fiscal desde 1996. Asimismo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. y de la International Fiscal Association (IFA), Grupo México. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Adicional a esto obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

Jaime Alverde Lozada
Licenciado en Administración de Empresas con más de 26 años de experiencia profesional, tiene un MBA por la Universidad de Tulane. Actualmente es Director General de Office Depot y RadioShack, operando más de 544 Tiendas en México, Centro y Sudamérica en 8 diferentes países. Es miembro del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (ANTAD), vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), miembro del Patronato del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, así como de otras importantes organizaciones y empresas tales como Fhipo, Fibra Storage y A&L. Fungió como Director General de Gigante Grupo Inmobiliario de 2008 a 2017.

Javier Arroyo Navarro
Javier Arroyo es director general de Farmacia Guadalajara. Tiene una licenciatura en administración y finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con especialidad en economía financiera por la University of British Columbia, además de un MBA por la escuela de negocios Darla Moore School of Business de la University of South Carolina.

El señor Arroyo es miembro consejero de las siguientes juntas: Corporativo Fragua SAB de CV; Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, (Fibra Plus); Grupo Ciosa SAPI DE C.V. y de los consejos consultivos Bancomer S.A DE C.V, Banamex e Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera (IEEGL). Es vicepresidente de la Cámara de Comercio de Guadalajara y es miembro de la Trilateral Commission como un David Rockefeller Fellow. Además, es cofundador y vicepresidente del Grupo México en movimiento, el cual es una organización sin fines de lucro que reúne a un grupo de jóvenes empresarios mexicanos que buscan tener un impacto positivo en México.

Enrique Coppel Luken
El Sr. Coppel es socio de Grupo Coppel, S.A. de C.V., empresa privada que ocupa el 4° lugar con la mayor cantidad de colaboradores mexicanos (~110 mil empleados), donde ha laborado desde 1969. Fungió como Director General y Presidente de BanCoppel, Afore Coppel, Coppel Argentina y Coppel Brasil.
Emprendió el desarrollo urbano de La Primavera, semejante a una ciudad Satélite en Culiacán (1,000 has), así como del Parque Industrial en La Primavera, entre otras experiencias. Actualmente es miembro del Consejo Sinaloense de Empresarios (CSE), del Consejo Consultivo de Telmex y de Grupo Su Karne.

El Sr. Coppel tiene un MBA en el IPADE y estudió Administración de Empresas en el ITESM campus Monterrey.

Gustavo A. Ramírez Berrueta

Miembro del consejo de administración de empresas de diversos giros además de inversionista en empresas del sector Inmobiliario y financiero. Ha participado en el desarrollo de DaVinci Capital, Némesis Capital y Signature Capital desde su fundación. El Sr. Ramírez es Contador Público Certificado, se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 29 años. Fue socio fundador de la firma representante en México de Baker Tilly International (antes Summit International), desde 1990, participando en ambos en sus consejos directivos. Se graduó 1988 del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en Contaduría Pública con honores. Miembro y consejero de diversas instituciones privadas, educativas, empresariales y profesionales.

Miguel Navarro De la Torre

Es Arquitecto egresado de la Universidad de Guanajuato, con Maestría en Diseño Urbano Arquitectónico por la Universidad de la Salle. Cuenta con 26 años de experiencia en la Gestión de Negocios Inmobiliarios, Dirección y Planeación de obras. Es socio de Grupo Link, empresa especializada y dedicada al desarrollo inmobiliario, con actividad y presencia nacional. También es inversionista y desarrollador de centros comerciales y proyectos verticales, asesor de empresas especializadas en la industria del real estate, con amplia experiencia profesional y con participación directa en el desarrollo, construcción y comercialización de al menos 50 conjuntos Inmobiliarios. El Arquitecto Navarro colabora con Fondos privados nacionales y extranjeros para concretar inversiones en el ramo.

Juan Manuel Valle Pereña

El Sr. Valle es director general de Afore Coppel, la administradora de fondos para el retiro con el mayor número de clientes, más de 13 millones, y con un portafolio superior a $350 mil millones de pesos, y en la que encabeza un proceso de transformación enfocado en la estrategia de inversión de un portafolio que se estima se duplicará en 4 años.
Previo a incorporarse a Grupo Coppel combinó durante 2 años actividades de consultoría y estructuración de financiamiento a proyectos en distintos sectores con una participación activa en la estrategia y gobernanza de Deep Dive, start up enfocada a la ciencia de datos, de la cual es accionista.
Entre febrero de 2017 y enero de 2019 fue el Director General de Afore XXI Banorte. Previamente tuvo una importante carrera en el sector público incluyendo posiciones en la Secretaría de Desarrollo Social (Director General de Diconsa), la Secretaría de Relaciones Exteriores (Director Ejecutivo de la Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo) y la Secretaría de Hacienda.
Entre 1997 y 2003 trabajó en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
Juan Manuel Valle es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y Maestro en Políticas Públicas por la Escuela de Asuntos Públicos e Internacionales de la Universidad de Princeton.

Juana María Galindez Aguirreche

Consejera y miembro del Comité de Inversiones de Beraunberri, grupo inversor español con foco en los sectores de industria, infraestructura, sostenibilidad y crecimiento, desde donde se fundó en 2005 la compañía Solarpack Corporación Tecnológica. También es consejera de varias empresas y fondos participados por Beraunberri.
Entre 2017 y 2021 trabajó en Allianz Global Investors en Nueva York (EE.UU), en el equipo de Infrastructure Debt, estructurando e invirtiendo en deuda privada de proyectos de infraestructuras en EE.UU. y Latinoamérica. Anteriormente, formó parte durante siete años de los equipos de Project Finance y Corporate Risk del Banco Santander en Nueva York.
Entre 2015 y 2018 fue consejera de la compañía Solarpack Corporación Tecnológica, una empresa multinacional integrada, especializada en el desarrollo, construcción y explotación de grandes plantas solares fotovoltaicas. Es patrono de la Fundación EKI y de la Fundación Pia Aguirreche en España.
Licenciada en Administración de Empresas (ADE) por la Universidad de Navarra.

David Ricardo Suárez Cortazar

David Ricardo Suárez Cortazar es un directivo financiero y consejero independiente con más de 20 años de experiencia en banca, finanzas estratégicas, gobierno corporativo, levantamiento de capital, relaciones con inversionistas y transformación digital de negocios. Actualmente se desempeña como Director de Administración y Finanzas de Grupo Solmar y participa

como consejero independiente y presidente de comités de auditoría, riesgos y remuneraciones en diversas instituciones financieras y empresariales. A lo largo de su trayectoria ha ocupado posiciones directivas en Grupo Financiero Banorte, Banco Azteca y AgroFibra, destacando por su liderazgo en procesos de financiamiento, expansión regional y fortalecimiento institucional. Cuenta con una Maestría en Administración y Política Económica por la Universidad de Columbia y ha sido reconocido por Institutional Investor y Forbes por su desempeño como CFO y profesional financiero.

Federico Goeters Canale

Federico Goeters Canale cuenta con una sólida trayectoria en bienes raíces, mercados de capital, financiamiento estructurado y transacciones inmobiliarias en México. Actualmente es Managing Director en Cushman & Wakefield, donde lidera operaciones de equity, deuda y financiamiento estructurado, después de haber encabezado durante varios años las transacciones y mercados de capital de PGIM Real Estate en México. Ha participado en operaciones por miles de millones de dólares en activos industriales, residenciales y comerciales, así como en procesos de adquisición, disposición, financiamiento y negociación de estructuras de coinversión. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con formación en Finanzas Corporativas por EGADE Business School. Además, destaca por su disciplina y alto desempeño deportivo, habiendo representado a México en competencias internacionales de vela.

Sergio Alberto Férez Bitar

Sergio Alberto Férez Bitar es abogado especializado en derecho mercantil y corporativo, con amplia experiencia en estructuración de créditos y garantías, fusiones y adquisiciones, transacciones inmobiliarias, fideicomisos, contratos, reestructuras y auditorías legales. Es socio general del área corporativa de Ramírez, Gutiérrez-Azpe, Rodríguez Rivero y Hurtado, S.C., firma en la que ha desarrollado la mayor parte de su carrera profesional. Cuenta con una Licenciatura en Derecho por la Universidad Anáhuac y un LLM en International Business Law por University of Minnesota Law School. Ha sido reconocido por Who's Who Legal como practicante líder en Real Estate, además de haber sido profesor universitario y participar como secretario de consejo y miembro independiente en órganos corporativos y técnicos de diversas entidades.

Designación y destitución de Miembros del Comité Técnico.

De conformidad con el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

i. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en la Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar por lo menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus

respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

iii. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado conforme al inciso 9.1.1 del Fideicomiso, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si no cumple con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma, y (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

En caso de que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs necesario, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Remuneración.

La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se lleguen a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, el Comité de Nominaciones autoriza e instruye al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague a cada miembro del Comité Técnico, incluyendo los Miembros Independientes y con excepción de los Miembros patrimoniales, como remuneración por el desempeño de sus funciones por cada sesión del Comité Técnico a la que asistan, el importe de $35,000.00 (treinta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) y un pago adicional de $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100Moneda Nacional) por la asistencia de cada Miembro Independiente a cada una de las sesiones del Comité de Nominaciones, del Comité de Compensaciones, del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría

Eventos subsecuentes, sobre la remuneración a consejeros

En Asamblea de Tenedores de abril del 2026, el Administrador propuso a la Asamblea, aprobar una modificación a la remuneración de los consejeros, para refljear de mejor manera las condiciones de mercado, la cual fue revisada y aprobada en Comité Técnico y la Asamblea, conforme a lo siguiente:

El Comité de Nominaciones autoriza e instruye al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague a cada miembro del Comité Técnico, así como al secretario del Comité, como remuneración por el desempeño de sus funciones por cada sesión del Comité Técnico al que asistan, el importe de $75,000.00 (setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Asimismo, por la asistencia a cada sesión de los diversos Subcomités (Nominaciones, Compensaciones, Prácticas y Auditoría), se autoriza un pago de $40,000.00 (cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) para cada miembro integrante. En el caso de los Presidentes de cada uno de dichos Subcomités, la compensación será de $50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) por sesión.

Los presentes términos de remuneración son aplicables a la totalidad de los miembros, sin distinción de su carácter, y entrarán en vigor a partir del 1 de octubre de 2026.

Deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico de Fibra Plus.

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los Miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de Fibra Plus. Para dicho fin, se requiere que los Miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por los Miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los Miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Plus o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones,

y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros de Fibra Plus y que pudiera afectar los estados financieros de Fibra Plus. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los Miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Plus y/o sus subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los Miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos Miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de Fibra Plus y podrán ser entabladas por Fibra Plus o por los Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, incluyendo en su caso la responsabilidad penal, no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso; (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Los miembros designados por los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Fideicomitente tenga un conflicto de interés.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la legislación aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública, y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso, y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.

vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.

xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición y, (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y, (f) siguientes.

(b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

(c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

(d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR

(e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y, (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

(f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

xvi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.

xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.

xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.

xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.

xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.

xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.

xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.

xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.

xxxi. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.

xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.

xxxiii. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores:

a) *Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.*

El comportamiento del **precio** y **volumen** de los CBFIs de Fibra Plus en el periodo comprendido entre la Oferta Pública Inicial y el 31 de diciembre de 2025 se describe en la siguiente tabla:

Únicamente se consideran días hábiles

Trimestre	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen total	Bolsa
4T16	15.35	15	15.05	80,815	BMV

1T17	15.05	13.95	15.05	15,382,479	BMV
2T17	15.05	14.85	15.05	1,314,534	BMV
3T17	15.05	14.85	15	1,345,247	BMV
4T17	15.01	14.5	14.9	851,943	BMV
1T18	14.89	13.7	13.7	308,688	BMV
2T18	13.95	12.3	13.95	121,636	BMV
3T18	16.15	14.05	16.15	35,564	BMV
4T18	15.59	14.1	15.1	318,844	BMV
1T19	14.94	13.8	14.9	1,551,268	BMV
2T19	14.9	13.6	14.29	1,748,771	BMV
3T19	14.35	12.9	13.5	1,993,086	BMV
4T19	13.5	11.01	12	11,903,388	BMV
1T20	12.5	10.8	11.48	1,387,890	BMV
2T20	12.5	10.49	11.4	28,218	BMV
3T20	12.79	11.4	12.66	138,141	BMV
4T20	13	9.95	10.65	386,588	BMV
1T21	10.95	9.51	10.76	57,403	BMV
2T21	11.5	8.55	10.5	279,015	BMV
3T21	14.99	8.4	12.98	485,561	BMV
4T21	14.5	7.92	14.5	1,481,746	BMV
1T22	7.92	6.46	6.75	604,671	BMV
2T22	8.78	6.54	8.07	4,635,213	BMV
3T22	8.50	7.60	7.82	476,830	BMV
4T22	8.41	7.05	7.97	877,904	BMV
1T23	9.49	6.50	7.71	598,634	BMV
2T23	6.99	4.29	6.01	2,457,327	BMV
3T23	6.98	4.85	5.72	1,416,353	BMV
4T23	5.50	4.85	5.06	1,288,084	BMV
1T24	8.50	5.05	8.10	870,150	BMV
2T24	9.20	6.48	8.37	1,326,928	BMV
3T 24	8.85	6.99	7.00	822,867	BMV
4T24	7.20	5.04	6.60	2,477,381	BMV
1T25	7.04	5.72	6.08	2,243,860	BMV
2T25	6.41	5.81	5.81	2,386,420	BMV
3T25	5.84	4.94	5.19	10,063,610	BMV
4T25	5.71	4.82	5.15	3,219,460	BMV

Comportamiento últimos 9 meses	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen total	Bolsa

Julio-25	5.84	5.39	5.50	1,065,600	BMV
Agosto-25	5.56	4.94	5.12	3,543,280	BMV
Septiembre-25	5.39	5.13	5.19	4,034,530	BMV
Octubre-25	5.23	5.05	5.09	883,310	BMV
Noviembre-25	5.20	4.82	5.13	1,284,200	BMV
Diciembre-25	5.71	5.09	5.15	833,240	BMV
Enero-26	6.33	5.38	5.50	423,318	BMV
Febrero-26	5.60	4.90	5.25	873,854	BMV
Marzo-26	5.70	5.08	5.24	577,662	BMV

Denominación del formador de mercado:

a) ***Formador de mercado.***

En julio de **2023**, Fibra Plus inició una alianza estratégica con **BTG Pactual** para actuar como formador de mercado y administrador de un nuevo fondo de recompra. Esta iniciativa impactó positivamente la liquidez del valor, incrementando la bursatilidad promedio mensual del CBFI en un **32%** durante el cierre de dicho ejercicio.

A pesar de que el precio de mercado registró un ligero retroceso del 1% en los primeros meses de operación del fondo, la estrategia de estabilización y generación de valor comenzó a dar resultados tangibles a partir de la renovación del contrato en octubre de **2024**. Al cierre de ese año, el precio del certificado registró un avance significativo del **30%**.

En 2025, Fibra Plus mantuvo el contrato con el formador de mercado.

b) Fondo de Recompra.

Conforme a lo autorizado en su momento por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, durante el segundo trimestre del 2018, se activó y comenzó la operación del Fondo de Recompra, esto con el objeto de darle liquidez a los CBFIs, así como promover los niveles de bursatilidad al incrementar el volumen operado y defender el precio del certificado en el mercado.

A lo largo de su operación, el Fideicomiso ha ejecutado diversas cancelaciones de títulos recomprados para optimizar el valor de los tenedores:

- 2021: Se autorizó la cancelación de 90,143 CBFIs.
- 2022: El Comité Técnico autorizó destinar hasta Ps.40 millones para la recompra y la cancelación de 762,189 CBFIs adquiridos durante 2021.
- 2023: En sesión del 21 de febrero, se autorizó la cancelación de 4,503,581 CBFIs adquiridos durante 2022. Asimismo, en julio de ese año se aprobaron $35 millones adicionales para el fondo, provenientes de la venta de propiedades.
- 2024: En sesión del 19 de febrero, se autorizó la cancelación de 1,625,060 CBFIs y se aprobó continuar con la adquisición de títulos utilizando recursos de desinversiones y flujo operativo.
- 2025: En sesión del 18 de febrero, se autorizó la cancelación de 1,456,436 CBFIs.

Desarrollos Recientes (2025 - 2026): Durante el ejercicio 2025, la Administración mantuvo una participación activa en el mercado a través del fondo operado por BTG Pactual, aprovechando las brechas de valor entre el precio de mercado y el

valor neto de los activos (NAV). Al cierre del año, el Fideicomiso mantenía en tesorería una reserva estratégica de certificados que incluye las recompras acumuladas del periodo.

En sesión del Comité Técnico celebrada en febrero de 2026, se autorizó la cancelación de 1,548,739 CBFIs que fueron adquiridos a través del fondo de recompra durante el ejercicio anterior. Esta acción reafirma la política de disciplina de capital de Fibra Plus, buscando mejorar las métricas de utilidad y valor contable por certificado para los inversionistas actuales.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con la liquidez y las autorizaciones necesarias para continuar con este programa, operando siempre dentro de los límites establecidos por la normativa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Duración del contrato con el formador de mercado:

Durante julio del 2023, se dio inicio al formador de mercado y a un nuevo fondo de recompra con BTG Pactual, impactando positivamente en la bursatilidad promedio mensual del CBFI, que subió +32% en el 2023. El contrato se renovó en octubre de 2024 y posteriormente, en octubre del 2025.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:

Los servicios que el formador de mercado se compromete a dar son:

1. Mantener una presencia operativa continua sobre los valores, mediante el ingreso y mantenimiento de posturas de compra y de venta, durante cada sesión de Remate del Mercado de Capitales administrador por la BMV en tanto el contrato se encuentre en vigor y de acuerdo a lo establecido en el Manual de la BMV.
2. Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80% durante cada sesión de Remate.
3. El mínimo de órdenes por lado (compra y venta) será el equivalente al valor en moneda nacional quer representen 99 títulos de los valores.
4. Un spread máximo entre compra y venta de hasta el 5%.
5. Proporcionar a la Emisora los reportes solicitados, así como cualquier infromación que sea necesaria en relación con la ejecución del contrato.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:

Durante julio del 2023, se dio inicio al formador de mercado y a un nuevo fondo de recompra con BTG Pactual, impactando positivamente en la bursatilidad promedio mensual del CBFI, que subió +32% en el 2023. En cuanto al precio de mercado del CBFI, este retrocedió -1% desde el inicio del fondo de recompra el 5 de julio de 2023 y hasta el cierre del año.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

EL ADMINISTRADOR U OPERADOR DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO.

Fibra Plus Management, S.C. es una sociedad cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de asesoría y Administración a Fibra Plus.

Esta sociedad civil fue constituida el 3 de agosto de 2016, según escritura pública 15,747, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, titular de la Notaría número 235, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría número 247. Fibra Plus es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) del capital social de esta sociedad, cuyo objeto social es el siguiente:

a) Llevar a cabo la administración de todo tipo de fideicomiso y su patrimonio, incluyendo los fideicomisos de inversión en bienes raíces sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, pudiendo al efecto realizar todas las actividades y actos necesarios y/o convenientes para ello, tales como, el prestar toda clase de servicios de asesoría, administración, operación, desarrollo y cumplimiento normativo;

b) Adquirir, por cuenta propia o de terceros, la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos para la planeación, construcción, desarrollo, administración y operación de proyectos inmobiliarios, incluyendo hoteles;

c) La prestación de toda clase de servicios para la planeación, construcción, desarrollo, administración, operación, coordinación, supervisión y cobranza de contratos de arrendamiento, sobre toda clase de inmuebles, incluyendo hoteles, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, naciones o extranjeras;

d) La prestación de toda clase de servicios técnicos de administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, importación, exportación, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

e) La prestación de servicios de asesoría contable, fiscal, administrativa, de mercadeo, financiera, económica, técnica de arquitectura, de ingeniería, de construcción de todo tipo de proyectos de construcción, ejecutivos, arquitectónicos y de cálculo para la operación de desarrollos inmobiliarios, centros comerciales, hoteles, centros de esparcimiento, complejos industriales, turísticos, residenciales y todo tipo de inmuebles, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

f) Realizar estudios y programas de investigación de cualquier clase, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre contracción a cualquier persona o entidad (física o moral, nacional o extranjera), negocio jurídico, gobierno federal, gobiernos de las entidades federativas, municipios, organismos descentralizados, o sociedades de participación estatal, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

g) Comprar, vender, construir, equipar, decorar, arrendar, usar, dar y recibir e usufructo, construir, organizar, promover, operar y administrar toda clase de bienes inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, comercios, centros de esparcimientos, complejos turísticos o industriales, hoteles, moteles, condominios habitacionales, tiempos compartidos, restaurantes, bares, cafeterías, videos bares, discotecas, cines, teatros, centros de entretenimiento, salones de fiestas o eventos sociales, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

h) Comprar, vender, enajenar, arrendar, usar, dar y recibir en usufructo, gravar, afectar en fideicomiso y disponer de bienes de todas clases, ya sean inmuebles, muebles o semovientes, así como de cualquier clase de inversiones, propiedades o cualquier clase de negociaciones industriales o comerciales, dentro o fuera del territorio nacional;

i) Construir, edificar, mantener y administrar, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, regímenes de condominio, fraccionamientos o conjuntos urbanos, sobre toda clase de bienes

inmuebles, incluyendo sin limitar, centros comerciales, locales comerciales, casas o edificios de viviendas, hoteles, tiempos compartidos y demás modalidades inmobiliarias permitidas por las leyes aplicables;

j) La prestación de servicios de administración de empresas, que abarcan todas las actividades de esa rama profesional; como son, entre otras, las ventas, compras, administración de inventarios; la auditoria administrativa y operacional; planeación y organización y reorganización administrativa; descripción, análisis y evaluación de puestos; análisis, diseño de implantación de sistemas y procedimientos administrativos, de cómputo y de formatos; diseño de sistemas de organización para la oportuna toma de decisiones; elaboración de manuales y organización y procedimientos administrativos; establecimiento de indicadores de valuación administrativa y estudios administrativos especiales en el área de dirección, gerencia, mercadotecnia, computación, abastecimientos, producción y de personal, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

k) La prestación de servicios consistentes en la realización de estudios de mercado, factibilidad económica; estudio y tramitación de créditos, arrendamiento financiero, factoraje, intermediación; elaboración de flujos de efectivo, estados financieros proforma; administración y estructuración de proyectos de inversión o coinversión (naciones o internacionales), administración de tesorería, así como servicios de promotoría y proyección inmobiliaria, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

l) La prestación de servicios profesionales en el área de relaciones industriales, implicando en ello la asesoría en relaciones humanas, comunicación, capacitación y adiestramiento, higiene y seguridad industrial, relaciones obrero-patronales, computación (hardware y software), informática y programas de cómputo general, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

m) La prestación de servicios profesionales relacionados con la organización, coordinación e importación de cursos, conferencias, seminarios, talleres, mesas redondas y eventos en general, relacionados con la difusión, conocimiento, enseñanza, aplicación y divulgación de temas o practicas vinculadas con los servicios que constituyen su objeto social, ya sea directamente o a través de terceras personas físicas o morales, nacionales o extranjeras;

n) La prestación de servicios de asesoría, mantenimiento, instalación, reparación, incluyendo la impartición de toda clase de cursos de capacitación y adiestramiento, de equipos eléctricos y electrónicos de iluminación, control, clima, potencia, alarmas, equipos de seguridad y vigilancia, cerrajería en general, herrería, limpieza, decoración, remodelación, acabados, carpintería, jardinería y en general las actividades complementarias que se requieran en el mantenimiento y conservación de equipos, muebles e inmuebles, industriales, bancarios, comerciales y domésticos en general y de manera específica de hoteles así como de servicios y bienes relacionados con hoteles;

o) La prestación de toda clase de servicios para la administración de los servicios de estacionamientos de dichos inmuebles;

p) Promover, construir, organizar y/o administrar, por cuenta propia o a nombre de terceros, de toda clases de empresas o sociedades civiles, o sociedades mercantiles, ya sean industriales o comerciales, incluyendo actividades de importación y exportación, así como la suscripción del capital de las mismas;

q) Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisario todo tipo de fideicomisos;

r) Comprar, vender, arrendar, hipotecar, o gravar en cualquier forma legal los bienes muebles e inmuebles y los derechos reales o personales que sean requeridos o convenientes para el logro de su objeto social;

s) Garantizar o avalar obligaciones a cargo de terceras personas (físicas o morales, nacionales o extranjeras), entidades o negocios jurídicos, mediante la realización de los actos jurídicos que se requieran para afectar o vincular el patrimonio social al cumplimento de dichas obligaciones;

t) Celebrar y ejecutar toda clase de actos, convenios, contratos, negociaciones, transacciones, por cuenta propia o de terceros, con cualquier persona (física o moral, privada o pública, nacional o extranjera), entidad o negocio jurídico, relacionados con su objeto social y dentro de los límites establecidos por las disposiciones vigente;

u) Aceptar y conferir toda clase de mandatos y representaciones;

v) La enajenación, asesoría, desarrollo, promoción, fraccionamiento, administración, arrendamiento, sub-arrendamiento, usufructo, financiamiento, corretaje y administración, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles en general y derechos reales y personales para el cumplimiento de su objeto, tales como casas, departamentos, edificios, talleres, fabricas, aves, plantas industriales, almacenes, salas de espectáculos, obras civiles, carreteras, calles y cualquier otra clase de obras y construcciones de carácter indicada, así como su planeación, proyectos, ya sean propios o de terceros, por medio de concursos, ofertas o fallos; la constitución de derechos reales sobre los mismos, la prestación de toda clase de servicios y asesorías técnicas, publicitarias y la realización de cualquier obra relativa a dicha materia, en el País o en el extranjero;

w) Participar en concursos o licitaciones convocados por cualquier dependencia de la administración pública centralizada o descentralizada, así como cualquier otra entidad autorizada por la ley para convocar dichos concursos o licitaciones, tendientes a adquirir inmuebles, muebles y en general cualquier derecho objeto del mencionado concurso o licitación, incluyendo sin limitar cesiones de derechos, administración de todo tipo de desarrollo inmobiliarios y en general,

desarrollar, construir, equipar, operar y explotar toda clase de centros comerciales, comercios de esparcimiento objeto de dichos concursos o licitaciones;

x) Llevar a cabo, por cuenta propia o de terceros, toda clase de diseños y proyectos para la construcción de toda clase de edificios y obras, formulas, especificaciones, presupuestos, programas, volúmenes y estimaciones de toda clase de obras, así como el control técnico, financiero y contable de las mismas;

y) Llevar a cabo, por cuenta propia o de terceros, la proyección, planeación, construcción, cimentación, edificación, estructura, instalación, reparación, administración, desarrollo y ejecución de todo tipo de obras de ingeniería en general, incluyendo sin limitar: edificaciones en general, obras hidráulicas, obras sanitarias, obras marítimas y pluviales, vías terrestres, obras civiles, obras de urbanización, trabajos en minas, túneles mineros y en general toda clase de obras;

z) Otorgar y recibir arrendamiento, sub-arrendamiento, usufructo y cualquier otro acto, a través del cual se permita a terceros usar o gozar temporalmente de bienes muebles e inmuebles, negociar los contratos a través de los cuales se formalicen dichos actos y llevar a cabo la celebración y renovación de los mismos;

aa) La asesoría, consultoría, capacitación y presentación de toda clase de servicios por cuenta propia o de terceros; a toda clase de personal, empresa e instituciones en las áreas relacionadas con el objeto social;

bb) La contratación, capacitación y entrenamiento de personal de cualquier o todas las actividades relacionadas con su objeto social;

cc) Celebrar y ejecutar toda clase de activos civiles o mercantiles que permita la Ley, relacionados directo o individualmente con los fines indicados o que puedan favorecer su realización y llevar a cabo todas las demás operaciones que sean necesarias o convenientes para el objeto de la sociedad, aun cuando no estén directamente relacionadas con los fines sociales, que no constituyan especulación comercial;

dd) En general, llevar a cabo toda clase de actos, actividades y la celebración de todos los convenios y contratos convenientes relacionados con su objeto social, que estén permitidos por las Leyes, que no constituyan especulación comercial, y

ee) Para lo anterior y sin que se constituya una especulación de carácter comercial, la Sociedad podrá de manera enunciativa y limitativa, realizar las siguientes actividades:

Uno. La proyección, planificación, construcción, reparación, acondicionamiento o decoración, realización de estudios de ingeniería, técnico, económico, de factibilidad y otros relacionados, asesoría de todo tipo de obras de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, ya sea a través de contratos de obra o de administración, por cuenta propia o de terceros;

Dos. La tramitación por cuenta propia o de terceros de permisos de uso de suelo, subdivisiones, fraccionamientos, licencias de construcción, autorización de permisos de ventas de fraccionamientos y cualquier tipo de trámite en materia de desarrollo urbano y trámites relacionados con la materia de desarrollo urbano y relacionados con la actividad inmobiliaria;

Tres. La realización de operaciones de comisión a nombre propio o a nombre de comitente, en la adquisición, enajenación, compra venta, manufactura, producción, importación, exportación, fabricación, alquiler, arrendamiento o subarrendamiento, representación y distribución de toda clase de materiales, herramientas, maquinaria, equipo, utensilios y la materia prima y demás objetos necesarios para las actividades mencionadas;

Cuatro. Analizar la conveniencia en la adquisición de bienes inmuebles, por cuenta propia o de terceros, para lo cual, podrá realizar estudios financieros, inmobiliarios, de mercado técnicos, así como elaborar planes maestros de desarrollos inmobiliarios. Asimismo, podrá negociar los acuerdos tendientes a la adquisición de los bienes inmuebles, así como los financiamientos necesarios para adquirir los mismos;

Cinco. Urbanizar y fraccionar toda clase de terrenos por cuenta propia o de terceras personas pudiendo recibir comodatos onerosos y gratuitos;

Seis. La elaboración de avalúos y muebles, a los fines y requisitos que marca la Ley, por cuenta propia o de terceros;

Siete. Realizar por cuenta propia o de terceros levantamientos topográficos y elevación de suelos;

Ocho. Desarrollo de ingeniería y arquitectura en todas sus formas, diseño, dibujos, planos y peritajes, acabados y decoración; procuración, administración de proyectos, administración de construcción de proyectos y servicios relacionados por cuenta propia o de terceros;

Nueve. Ejecución de toda clase de construcciones, edificaciones, estructuras, excavaciones, demoliciones, así como la realización y ejecución de cualquier tipo de trabajos relacionados con la construcción como proyectos y obras tanto públicas como privadas por cuenta propia o de terceros relacionado con sus actividades y su objeto;

Diez. La constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades o negociaciones, industriales, comerciales, turísticas o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de terceros;

Once. Representar o ser agente comisionista en la Republica Mexica o en el extranjero de toda clase de negociaciones industriales o comerciales, nacionales o extranjeras con objetos similares;

Doce. Solicitar, obtener, registrar, vender, ceder o en cualquier forma adquirir o disponer, toda clase de derechos relacionados con su objeto social, incluyendo sin limitar, derechos de propiedad industrial o intelectual, tales como marcas, patentes, certificados de invención, dibujos industriales, nombres comerciales y, avisos comerciales, modelos industriales y de utilidad, así como derechos de autor, literarios o artísticos, ente otros;

Trece. Obtener por cualquier título autorizaciones, reconocimientos, concesiones, permisos o licencias, para desempeñar sus actividades, así como celebrar cualquier clase de contratos relacionados con su objeto;

Catorce. Emitir, girar, endosar, aceptar, avalar y suscribir toda clase de títulos de crédito, sin que constituyan una especulación comercial;

Quince. Dar, tomar o controlar toda clase de préstamos con o sin garantía real o personal o de cualquier otro carácter, sin que constituya servicio de banca y crédito en términos de la Ley de Instituciones de Crédito, así como la constitución, activa o pasiva, de derechos reales, gravámenes, de toda clase de financiamientos con garantía hipotecaria, prendaria, fiduciaria o sin garantía, respecto de los bienes y de derechos de la sociedad y de terceros;

Dieciséis. La obtención de regalías por servicios prestados específicamente, por cuenta propia o de terceros;

Diecisiete. Contratar toda clase de servicios ya sean administrativos, legales, contables, de mantenimiento o de cualquier otra índole, por cuenta propia o de terceros;

Dieciocho. Seleccionar, reclutar, contratar al personal necesario;

Diecinueve. Contratar al efecto, activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, así como obtener por cualquier título, concesiones, permiso y autorizaciones de carácter federal, estatal y municipal frente a toda clase de autoridades, incluyendo aquellas referentes al uso, goce y/o explotación de las zonas marítimas o terrestres, así como aceptar, contratar, explotar y otorgar cualquier tipo de concesiones y franquicias en relación con su objeto;

Veinte. Establecer y operar agencias, sucursales y oficinas de representación en cualquier lugar del País o del Extranjero;

Veintiuno. La compra, venta, importación, exportación, almacenamiento, distribución, arrendamiento, subarrendamiento o por cualquier título legal, la adquisición de toda clase de bienes inmuebles y muebles tales como partes y refacciones, herramientas, materiales de decoración, instalaciones y de ornato en general de todos aquellos bienes y servicios que se relaciones o sean necesarios para la consecución del objeto social;

Veintidós. Pagar servicios, impuestos y realizar el aseguramiento de los bienes inmuebles que administre;

Veintitrés. Realizar servicios de promoción, publicidad y “marketing” de los bienes inmuebles que administre, y

Veinticuatro. Remodelar, construir y mejorar los bienes inmuebles que administre.

Actividad Principal:

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.

Fibra Plus Management, S.C. es una sociedad civil cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a Fibra Plus.

Esta sociedad civil fue constituida el 3 de agosto de 2016, según escritura pública 15,747, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, titular de la Notaría número 235, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría número 247. Fibra Plus es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) del capital social de esta sociedad.

Al cierre del 2025, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Administrador.

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de FibUra Plus, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración y Asesoría se tiene previsto la creación del Fondo de Gastos con un monto equivalente a Ps. $2´500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración y Asesoría.

Al 31 de diciembre de 2025 la única fuente de recursos de Fibra Plus Management es la generada por su propia operación y por los recursos que periódicamente restituye Fibra Plus para mantener el saldo de $2,500,000.00 pesos utilizados para subsanar los gastos correspondientes a sus actividades de Administrador.

Los recursos monetarios de Fibra Plus Management están denominados en Pesos Mexicanos y están invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

En resumen:

a. Fibra Plus es administrada internamente. El Administrador es una SC en la cual Fibra Plus participa con el 99.9% del capital social.
b. En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra Plus en el Asesor y el Administrador.
c. El Administrador es administrado mediante un Socio Administrador, puesto que actualmente ocupa el señor Rodrigo González Zerbi, cuyo currículum ya ha sido descrito en el presente Reporte Anual. Asimismo, la dirección del Administrador ha sido confiada a un Consejo Directivo, conformado por el mismo señor Rodrigo González Zerbi, en calidad de Director General y por el señor Gustavo Ramírez Berrueta, quien ocupa el cargo de Tesorero.

A la fecha de este reporte no se han revelado eventos relevantes de la Administración que pudieran tener algún impacto financiero significativo en el Fidecomiso y no se han tenido participaciones en otras compañías durante los últimos tres ejercicios.

Actividad Principal.

Para el cumplimiento de sus funciones como asesor y administrador interno, Fibra Plus y Fibra Plus Management, S.C. celebraron el Contrato de Asesoría y Administración cuyas funciones principales son:

I. Servicios de Administración: El Administrador presta al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso, y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y / o contratar uno que preste estos servicios.

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.

h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración, comercialización y desarrollo de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.

i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes, y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos, y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

m) En caso de que alguno de los contratos celebrados por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

n) Celebrar el Contrato de Desarrollo.

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

II. Servicios de Representación. El Administrador presta al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del reporte correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

III. Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes,

para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y, en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación,

exportación y explotación comercial, y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

El Administrador preparará y enviará al Comité Técnico un reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite al Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra Plus, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración y Asesoría se tiene previsto la creación de un fondo de gastos, el equivalente a Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración y Asesoría.

b) Descripción del negocio.

i) Actividad Principal.

Fibra Plus desarrollará, adquirirá, poseerá, operará, arrendará y, en su caso, capturará la plusvalía de activos inmobiliarios en México. Fibra Plus está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo y la apreciación de sus Activos.

Para alcanzar los objetivos, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, hasta la operación, arrendamiento, estabilización de los mismos y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estuvo constituido por diversos Activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico; sin embargo, a lo largo de la operación del Fibra, el Comité Técnico, a sugerencia del Administrador, ha aprobado diversas aportaciones de activos estabilizados al Fideicomiso, dadas las buenas oportunidades de compra presentadas.

En tal sentido, a principios del 4T21, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD, resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total). De esta manera, a partir del 4T21, Fibra Plus reportó sus resultados, consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y ha concentrado gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial del flujo operativo de la segunda.

En cuanto a la desinversión y adquisición de activos, cerramos la primera venta de inmuebles en Fibra HD, el colegio Piaget, por cerca de 55 millones de pesos y en Héredit se desinvirtió el 44.4% del área vendible.
En adición, se compraron las naves denominadas GT Plastics en Saltillo, por 45.5 millones de pesos.

Con respecto al desarrollo, la primera entrega de un proyecto de la cartera inicial se realizó en el 2019, con el activo de oficinas Torre Premier, ubicado en Villahermosa, el cual fue oficialmente inaugurado en noviembre del 2019 y cuenta con

diversos interesados por rentar la totalidad del edificio. En el 2T20, Fibra Plus anunció la conclusión de su obra en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, en Oaxaca, la cual actualmente presenta avances de obra por Soriana, quien tiene una Shadow Anchor en la plaza. A la fecha de este reporte, Héredit Acueducto Comercial ya inició operaciones, con una ocupación de 86%, como se comentó previamente, las oficinas se encuentran en desinversión. En tanto, la entrega para adecuaciones de algunos inquilinos del centro comercial Espacio Condesa se ejecutó en el 1S25. Hasta ahora, la mayor parte de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso se han utilizado para desarrollar los proyectos, terminarlos, operarlos, estabilizarlos y con esto capturar la plusvalía de los Activos Iniciales y nuevas aportaciones.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

i) Recursos Humanos.

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. Con tal motivo, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador cuenta con alrededor de 11 (once) empleados al momento de la presentación del presente informe.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Fibra Plus.

Para la Gestión de los Inmuebles relacionados con los Activos, el Asesor y el Administrador han contratado a Némesis Gestión, S.A. de C.V. y podría contratar a otros gestores en los términos descritos en este Reporte Anual. Por tal motivo no se considera necesario contar con personal para llevar a cabo dichas actividades de gestión.

A la fecha de este reporte, las siguientes personas integran en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto
Rodrigo González Zerbi	Director General
Alejandro Raúl Blasco Ruíz	Director de Administración y Finanzas
Armelia Verónica Reyes Morelos	Subdirector de Finanzas / Relación con Inversionistas

Nota: Información al 31 de diciembre de 2025

A continuación, se presenta el currículum de los directivos del Administrador:

A continuación, se presenta el currículum de los directivos del Administrador:

Rodrigo González Zerbi: Director General. Rodrigo González, cuenta con alta experiencia en dirección empresarial y corporativa. Su pasión por el desarrollo inmobiliario lo llevó a estudiar la carrera de Ingeniería Civil en la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, donde obtuvo importantes reconocimientos por su destacada trayectoria. Recién egresado, Rodrigo cursó la Maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

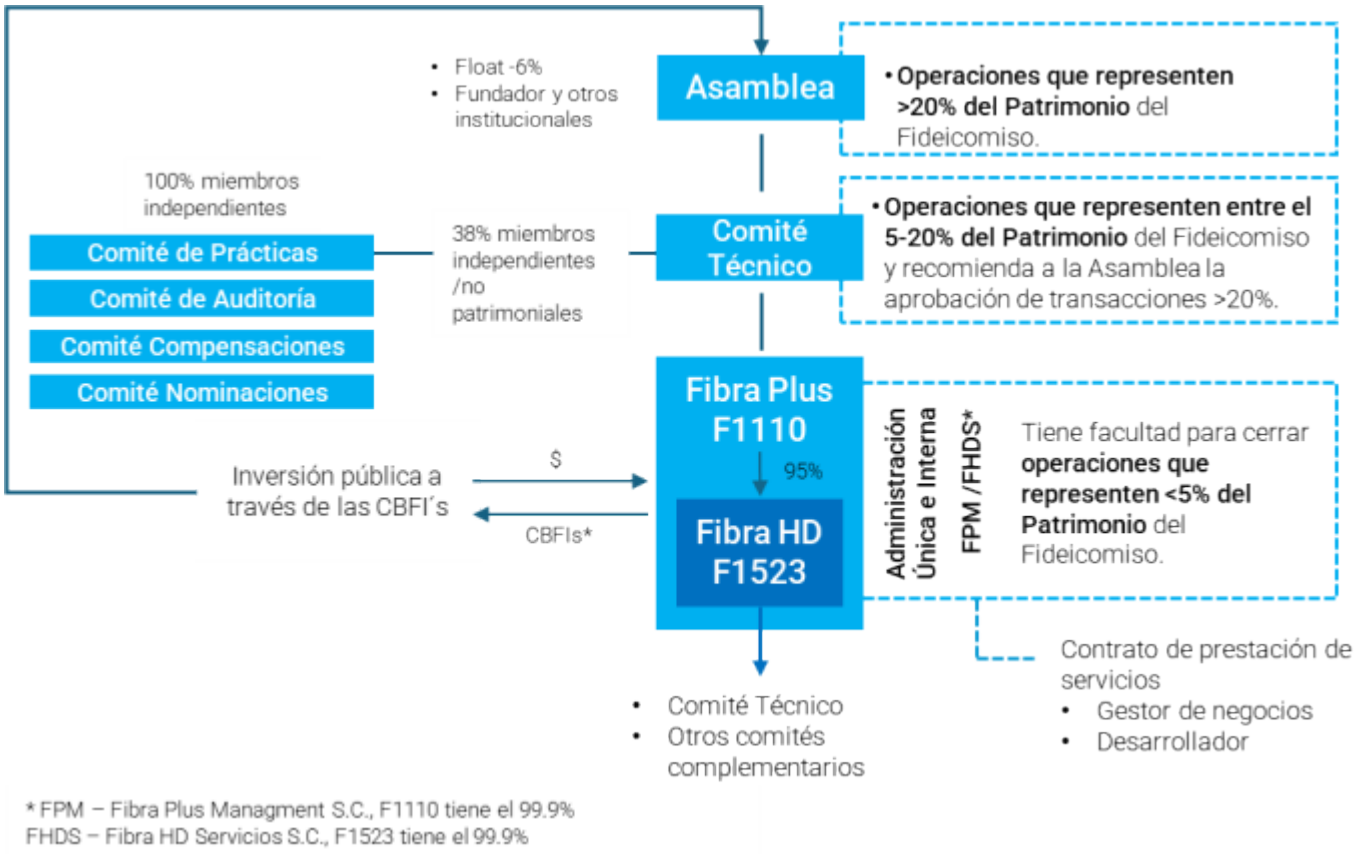
A la par de sus estudios, Rodrigo desarrollo importantes actividades en diferentes empresas, entre ellas, Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Lógica Industrial, S.A. de C.V. y Némesis Capital, S.A. de C.V., donde obtuvo importantes conocimientos de negociación y expansión comercial. Rodrigo obtuvo el puesto de Director de Finanzas y Nuevos Negocios en Némesis Capital, S.A. de C.V., cargo que desempeñó satisfactoriamente desde el año 2012 hasta el año 2016. Posterior a ello, con 12 años de experiencia laboral y su particular visión en desarrollo y potencialización de infraestructura inmobiliaria, Rodrigo obtuvo el cargo de Director General de Fibra Plus, FIBRA única en su tipo, dedicada al constante desarrollo y crecimiento inmobiliario.

Como Director General de Fibra Plus, Rodrigo es responsable de distintas actividades, entre las cuales destacan, la obtención de recursos, estrategias de inversión inmobiliaria, estrategias de participación y asociación con inversionistas, evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios, relación con instituciones financieras, inversionistas y socios, así como expansión comercial y residencial e implementación de procedimientos.

Alejandro Raúl Blasco Ruíz: Director de Administración y Finanzas. Es licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.
Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: Director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), Director Ejecutivo de Banca Empresarial en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como Director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Así mismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank.
Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (filial de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

Armelia Verónica Reyes Morelos: Relación con Inversionistas y Subdirectora de Finanzas. Armelia cuenta con 12 años de experiencia en finanzas y 9 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha participado en diversas transacciones de financiamiento para las Fibras, M&A y estrategias de crecimiento disruptivas. Es licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Armelia trabajó en Signum Research de 2014 a 2017 como analista bursátil Senior en diversos sectores: Petroquímica, Automotriz, Infraestructura, Minería y Conglomerados Industriales. También fungió como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa. Desde septiembre del 2017, Armelia se integró al equipo de Fibra Plus como Analista de Finanzas, posteriormente como encargada de la Relación con Inversionistas y desde el 2023, como Subdirectora de Finanzas.

Estructura corporativa:



Estructura Corporativa de Fibra Plus.

Fibra Plus está constituida por una serie de contratos que conforman su estructura. Existe un Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, un Contrato de Desarrollo con el Desarrollador y un Contrato de Gestión con el Gestor de Negocios. Cada uno de los contratos antes mencionados representan un servicio indispensable para el cumplimiento de la cadena de valor de Fibra Plus y estipulan los mecanismos de acción y los estándares de calidad necesarios para poder obtener las plusvalías para los Tenedores. Para mayor información sobre estos contratos dirigirse a la sección "*2.d) Contratos y Acuerdos Relevantes" del presente Reporte Anual*.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

i) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y Fibra Plus, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo para los Tenedores. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Administradores y tenedores de los certificados:

a) Administradores y Tenedores de CBFIs.

a. Fibra Plus es administrada internamente. El Administrador es una SC en la cual Fibra Plus participa con el 99.9% del capital social.

b. En ese sentido, no existen accionistas relevantes distintos de Fibra Plus en el Asesor y el Administrador.

c. El Administrador es administrado mediante un Socio Administrador, puesto que actualmente ocupa el señor Rodrigo González Zerbi, cuyo currículum ya ha sido descrito en el presente Reporte Anual. Durante el 2025, el equipo directivo del Administrador percibió prestaciones totales por $4,943,120 pesos, incluyendo bonos, compensaciones extraordinarias, aguinaldo, prima vacacional, prima por seguro de vida y prima por seguros de gastos médicos mayores.

d. El Comité de Nominaciones autoriza e instruye al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague a cada miembro del Comité Técnico, incluyendo los Miembros Independientes y con excepción de los Miembros patrimoniales, como remuneración por el desempeño de sus funciones por cada sesión del Comité Técnico a la que asistan, el importe de $35,000.00 (treinta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) y un pago adicional de $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100Moneda Nacional) por la asistencia de cada Miembro Independiente a cada una de las sesiones del Comité de Nominaciones, del Comité de Compensaciones, del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría. Durante el 2025, el pago al Comité Técnico en su conjunto sumó $2,145,769 pesos.

e. El Comité Técnico está conformado por diferentes expertos en diversos sectores. Particularmente se cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financieros: el Sr. Federico Clariond Domene, quien es Director General Valores Aldabra y del Buró Inmobiliario Nacional, además de fungir como consejero de Banco Bancrea; el Sr. Gustavo Ramírez Berrueta, quien se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 30 años y el Sr. David Suárez, quien cuenta con 20 años de experiencia como ejecutivo bancario, experto financiero, líder de negocios y consejero independiente, contando también con más de 10 años de experiencia previa en el sector público. Cabe mencionar que el Sr. Federico Clariond además participa en los 4 comités de apoyo del Comité Técnico.

f. En apego a las mejores prácticas, la emisora cuenta con un código de ética y transparencia aplicable al comité técnico y directivos relevantes del administrador del patrimonio del fideicomiso, así como al resto de los colaboradores de la empresa, el cual se encuentra publicado en la página web de la emisora.

Tenedores de CBFIs

a) No existe parentesco consanguíneo o de segundo grado entre los principales ejecutivos y miembros de los comités.

b) El Fundador Relevante tiene, a través del Fideicomiso de Control, influencia significativa sobre Fibra Plus. En los términos del Fideicomiso, el Fideicomiso de Control tiene el derecho de designar al menos la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Asimismo, en caso de que dicho Fideicomiso de Control mantenga entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de designar al 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, así como su Presidente. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Lo anterior implica que el Fideicomiso de Control tendrá influencia significativa en las decisiones de Fibra Plus y abre la posibilidad a que se presenten conflictos de interés entre el Fideicomitente y Fibra Plus.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

CLARIOND DOMENE FEDERICO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Betterware de México, S.A.P.I. de C.V. (Independent director) / Fibra Plus (Independent director) / Valores Aldabra SA de CV (Chief Executive Officer) / Buró Nacional Inmobiliario (Chief Executive Officer) / Empaques Moldeados de America Tecnologias S de RL de CV (Chairman) / Afore Invercap SA de CV (director) / Serviacero Comercial SA de CV (director) / Grupo Cuprum SA de CV (director) / Banco Bancrea SA (Vice Chairman) / Parque Fundidora (director). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

FEREZ BITAR SERGIO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
2	0
Información adicional	
Fibra Plus (Independent director) / International Bar Association (Member) / Cervantes Sainz SC (Partner) / Barra Mexicana Colegio de Abogados A.C. (Member). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

BRAUN DE LAVENNE DE CHOULOT ANTONIO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA

Periodo por el cual fueron electos	Cargo
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Fibra Plus (Board Member) - abogado con más de 30 años de experiencia especializado en derecho mercantil, con amplia experiencia en estructuración de créditos y garantías, fusiones, adquisiciones, transacciones y temas inmobiliarios.	

SOLIS CAMARA JIMENEZ CANET PEDRO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Grupo Gicsa S.A.B. de C.V. (Independent Director) / Fibra Plus (Independent Director) / Radio Formula SA (Director) / Bardahl de México SA de CV (Director) / Coconal SA de CV (Director) / Banco Inmobiliario Mexicano SA (Director) / La Era Natural SA de CV (Director) / DD3 Acquisition Corp. III (Independent Director) / Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Member) / International Fiscal Association /México/ (Member) / Mexican Bar of Public Accountants (Member) / Colegio de Contadores Públicos de México AC (Member & Partner) / Ifa Grupo Mexicano (Member). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

No Independientes [Miembro]

ALVERDE LOSADA JAIME	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Fibra Plus (director) / Office Depot de México S.A. de CV (Chief Executive Officer) / Gigante Grupo Inmobiliario SA de CV (Chief Executive Officer) / Hoteles presidente SA de CV (Trustee) / Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamenta (director) / Grupo presidente SA de CV (Trustee) / Instituto Nacional de Ciencias Médicas y nutrición (Trustee) / Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (Vice President). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

TOMÉ VELAZQUEZ GUSTAVO FELIPE	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	PRESIDENTE
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Skyway Equities (President) / Fibra Plus (President) / Fibra HD (President) / Da Vinci Capital (President). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

NAVARRO DE LA TORRE MIGUEL	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Fibra Plus (Independent director) / GRUPO LINK (director) / Promosinapsis (director). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

RAMIREZ BERRUETA GUSTAVO ADOLFO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0

Información adicional
NFD SA de CV (Board Member) / FIBRA HD Servicios SC (director) / Fibra Plus (Board director). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.

GALINDEZ AGUIRRECHE JUANA MARÍA	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
3	
Información adicional	
Consejera y miembro del Comité de Inversiones de Beraunberri, grupo inversor español con foco en los sectores de industria, infraestructura, sostenibilidad y crecimiento, desde donde se fundó en 2005 la compañía Solarpack Corporación Tecnológica	

COPPEL LUKEN ENRIQUE	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
4	0
Información adicional	
Megacable Holdings, S. A. B. de C. V. (Independent director) / Fibra Plus (director). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

VALLE PEREÑA JUAN MANUEL	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**

2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
5	0
Información adicional	
Fibra Plus (Board director) / Afore Coppel (Chief Executive Officer). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

ARROYO NAVARRO JAVIER	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	MIEMBRO
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	0
Información adicional	
Corporativo Fragua, S.A.B. de C.V. (Chief Executive Officer) / Fibra Plus (director) / David Rockefeller Center For Latin American Studies (director) / Cámara De Comercio, Servicios y Turismo de Guadalajara (director) / BBVA México SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (Regional Council) / Instituto De Emprendimiento Eugenio Garza Laguera (Member) / Farmacias Guadalajara SA de CV (Deputy General director). - ninguna de estas empresas donde prestan servicios o funge como consejero tiene relación con la empresa que administra el patrimonio del fideicomiso.	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

GONZALEZ ZERBI RODRIGO	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIO
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	DIRECTOR GENERAL
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
10	
Información adicional	

REYES MORELOS ARMELIA VERONICA	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIO
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	DIRECTOR DE RELACION CON INVERSIONISTAS
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
8	
Información adicional	

BLASCO RUIZ ALEJANDRO RAUL	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2025-04-29	ORDINARIO
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
2025	DIRECTOR DE FINANZAS
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
7	
Información adicional	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	66
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	34
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	92
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	8
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	SI

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

Fibra Plus genera las condiciones que permiten proporcionar un entorno organizacional favorable, con el objeto de desarrollar una cultura en la que se procure la inclusión laboral, el trabajo digno y la mejora continua de las condiciones de trabajo en pro de la no discriminación por motivos de edad, raza, capacidades diferentes, preferencia sexual, ni algún otro.

Fibra Plus busca aumentar la inclusión laboral mediante el fortalecimiento del trabajo a distancia ya que es uno de los mecanismos incluyentes más adecuados para atraer talento con capacidades diferentes.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

TOMÉ VELAZQUEZ GUSTAVO FELIPE	
Tenencia (en %)	>15%
Información adicional	

AFORE COPPEL	
Tenencia (en %)	>15%
Información adicional	

AFORE AZTECA	
Tenencia (en %)	>10%
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

PEDRO SOLIS CAMARA JIMENEZ CANNET	
Tipo de Subcomité al que pertenece	COMITÉ DE AUDITORIA, NOMINACIONES COMPENSACIONES Y PRÁCTICAS
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2025	Hombre
Información adicional	

SERGIO FEREZ BITAR	
Tipo de Subcomité al que pertenece	COMITÉ DE AUDITORIA, NOMINACIONES COMPENSACIONES Y PRÁCTICAS
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
2025	Hombre
Información adicional	

FEDERICO CLARIOND DOMENE	
Tipo de Subcomité al que pertenece	COMITÉ DE AUDITORIA, NOMINACIONES Y PRÁCTICAS
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
2025	Hombre
Información adicional	

ANTONIO BRAUN DE LAVENNE DE CHOULOT	
Tipo de Subcomité al que pertenece	COMITÉ DE COMPENSACIONES
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-04-29	ORDINARIA
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
2025	Hombre
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Las tablas incluidas en la presente sección 4, presentan información financiera histórica respecto de los Activos que integran la Cartera.

El presente Reporte Anual incluye los Estados Financieros auditados consolidados de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2025, así como del Estado de Utilidad Integral, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. Dichos Estados Financieros Consolidados fueron elaborados de acuerdo con las IFRS emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

En la siguiente tabla se muestra información financiera seleccionada relativa a las propiedades que forman parte de los Activos Iniciales de Fibra Plus. Esta información se debe leer juntamente con los Estados Financieros Consolidados auditados, incluyendo las notas a los mismos. La información financiera seleccionada contenida aquí se muestra de forma consolidada y no es necesariamente indicativa de la situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro. En las Notas 3, 4 y 5 de los Estados Financieros Consolidados auditados se encuentra el "Resumen de las principales políticas contables".

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad por CBFI

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por Rentas		$ 830,750	$ 837,678	$ 732,370

Gastos de administración y operación		342,551	366,799	299,493
Intereses netos		23,389	(59,582)	(120,263)
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(162,517)	261,363	(301,645)
Gastos financieros		344,380	386,754	355,838
Otros (gastos) ingresos – neto		32,824	(409,532)	139,906
Compensación de largo plazo (Promote)		50,000	123,611	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		41,477	45,929	57,175
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		(217,375)	(660,026)	(335,081)
Utilidad neta consolidada del año		$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Otros resultados integrales		-	-	(104,155)
Utilidad neta integral consolidada del año		$ 376,021	782,362	532,792
Utilidad neta e integral del período de la participación controladora		$ 359,155	$ 764,604	$ 636,947
Utilidad neta e integral del período de la participación no controladora		$ 16,866	$ 17,758	$ (104,155)
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFI * *	16	$ 0.56	$ 1.20	$ 1.00
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFI * *	16	0.52	1.12	0.94
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		638,176,752	634,576,114	636,201,174
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		$ 685,668,720	$ 681,888,050	$ 675,353,696

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Indicadores financieros (miles de pesos)	2025	2024	2023
Ingreso Operativo Neto (ION)	830,750	723,728	635,690
Margen ION	76.50%	91.32%	86.80%
Funds from operations (FFO)	78,144	133,257	(100,713)
Margen FFO	N. A	N. A	N. A

(AFFO)	*Adjusted funds from operations*	75,458	150,098	(89,587)
	Margen AFFO	N. A	N. A	N. A
	EBITDA	488,199	501,523	495,936
	Margen EBITDA	58%	59%	59%

FFO Y AFFO
Por el periodo que termina el 31 de Diciembre de 2025
(En miles de pesos mexicanos)

	2025
Utilidad Integral	376,022
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(217,375)
Fluctuación en UDIs	(162,517)
Valuación de instrumentos financieros	59,745
Amortización de intangibles (Activos Derecho de Uso)	11,350
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	
Ganancia	10,919
IFRS 16	
Fondo de recompra	
FFO	78,144
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(3,247)
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	561
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-
AFFO	75,458

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

Activos	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**

Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 329,646	$ 600,096	$ 636,798
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	251,779	171,086	137,629
Impuestos por recuperar	9	132,273	78,731	61,388
Total del activo circulante		713,698	849,913	835,815
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	32,754	43,332	38,707
Activo por derecho de uso	10	133,020	95,546	85,066
Propiedades de inversión	11	18,332,062	17,334,138	15,981,431
Activos disponibles para la venta		52,346	-	-
Mobiliario y equipo		8,700	10,494	11,949
Depósitos en garantía		220,431	112,084	58,964
Total del activo no circulante		18,779,313	17,595,594	16,176,117
Total del activo		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Pasivos y patrimonio

Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	$ 1,971,531	$ 1,287,747	$ 575,719
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		237,522	110,455	352,814
Impuestos por pagar		53,102	43,465	29,349
Pasivos por arrendamiento	14	6,364	3,456	4,604
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		401,508	388,182	11,143
Total del pasivo circulante		2,670,027	1,833,305	973,629
Rentas cobradas por anticipado		13,087	36,600	42,213
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	149,378	102,093	88,827
Certificados bursátiles por pagar	12	1,107,659	1,066,183	1,020,254
Instrumentos financieros derivados		61,947	23,242	18,216
Créditos bancarios largo plazo	12	3,081,671	3,390,985	3,345,902
Total del pasivo		7,083,769	6,452,408	5,489,041
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,099,072	9,049,072	8,925,461
Otros (prima en		86,702	86,702	283,581

suscripción)			
Resultados acumulados	3,084,013	2,724,858	1,960,254
Fondo de recompra	(63,698)	(53,820)	(45,298)
	12,206,089	11,806,812	11,123,998
Participación no controladora	203,153	186,287	398,893
Total del patrimonio	12,409,242	11,993,099	11,522,891
Total del pasivo y patrimonio	$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)
Método indirecto

	2025	2024	2023
Utilidad neta del período consolidada	$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(217,375)	(660,026)	(335,081)
Bajas de mobiliario y equipo	-	-	(908)
Depreciación	26,784	9,518	12,274
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a cargo (favor)	23,389	(59,582)	(120,263)
Activo por derecho de uso	-	(18,384)	-
Compensación a largo plazo (Promote)	50,000	123,611	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	38,705	5,026	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI´s) y amortización de gastos de emisión	41,477	45,929	57,175
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	344,380	386,754	251,683
(Ganancia) pérdida cambiaria	(162,517)	249,529	(301,645)
	520,864	864,737	200,182
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(80,693)	(33,457)	36,026
Impuestos por recuperar	(53,542)	(17,343)	(6,103)
Depósitos en garantía	(108,347)	(53,120)	(36,372)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras	816,440	145,823	44,486

cuentas por pagar			
Impuestos por pagar	9,637	14,116	22,246
Pasivo por arrendamiento	50,193	27,089	
Rentas cobradas por anticipado	(10,187)	(16,756)	3,693
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,144,365	931,089	264,158
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición en participación Fibra HD	-	(427,243)	(15,608)
Intereses a (cargo) favor efectivamente pagados, cobrados	(23,389)	59,582	120,263
Adquisición de mobiliario y equipo	(676)	(159)	(725)
Baja de propiedades de inversión	361,949	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	(1,142,498)	(692,681)	(719,411)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(804,614)	(1,060,501)	(615,481)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	205,000	844,342	3,602,539
Pago de préstamos	(413,032)	(336,760)	(3,256,419)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(8,489)	(14,971)	(6,828)
Suscripción de CBFIs	-	-	18,218
Compensación de largo plazo (Promote)	(50,000)	-	(55,266)
Gastos financieros efectivamente pagados	(344,380)	(386,754)	(177,088)
Recompra de CBFIs, neto	(9,878)	(8,522)	(8,758)
Flujo neto de efectivo utilizado en generado por actividades de financiamiento	(620,779)	97,335	116,398
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(281,028)	(32,077)	(234,925)
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	643,428	675,505	910,430
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	$ 362,400	$ 643,428	$ 675,505

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 8,843,353	$ (36,540)	$ 219,910	$ 1,323,307	$ 659,173	$ 11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9,049,072	(53,820)	86,702	2,724,858	$ 186,287	11,993,099
Compensación de largo plazo (Promote)	50,000	-	-	-	-	50,000
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(9,878)	-	-	-	(9,878)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	359,155	16,866	376,021
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 9,099,072	$ (63,698)	$ 86,702	$ 3,084,013	$ 203,153	$ 12,409,242

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

a) Créditos bancarios y certificados bursátiles por pagar

Créditos bancarios

Crédito	2025	2024	2023
Con fecha 16 de noviembre de 2024, se firmó un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer SA quien fungió como Agente colocador por un total de 1,770 millones de pesos de una línea global de hasta 4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027	$3,050,150	$2,652,752	$2,740,191
Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext) hasta por un monto 34.8 millones de dólares americanos a una tasa de interés fija de 5.65% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030.	476,250	569,400	494,045
Con fecha 11 de marzo de 2023 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 120.0 mdp a una tasa de interés variable de TIIE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	102,502	18,674	20,198
Con fecha 22 de diciembre de 2023 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 24.0 mdp a una tasa de interés variable de TIIE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	17,114	183,280	113,238
Con fecha 3 de septiembre y 2 de diciembre de 2023 se realizaron disposiciones con garantía con garantía hipotecaria con el Banco Bancrea S.A. (Bancrea) hasta por un monto de hasta 300.0 mapa a una tasa de interés variable de TIIE +5% con vencimiento en 2025.	953,972	900,353	380,680
Con fecha 3 de noviembre del 2025 se realizó disposición con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 100 millones de pesos a una tasa de interés variable de +3.16 % con vencimiento en 2026	100,000	-	-
Con fecha 9 de agosto del 2024 se realizó disposición con el Banco Sabadell, S.A. hasta por un monto de	208,464	252,842	224,445

hasta 15 millones de dólares a una tasa de interés variable de 5 % de Balloon +73.40% con vencimiento en 2026.			
Durante diciembre de 2025 se celebró un contrato con Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares.	89,750	101,341	-
El 11 de diciembre de 2025, el Fideicomiso celebro un contrato con Banco del Bajío S.A. (BanBajío) para la apertura de un crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de 55 millones de pesos a una tasa de interés variable de +3.20 % con vencimiento en 2026.	55,000	-	-
	5,053,202	**4,678,732**	**3,972,797**
Menos:			
Comisiones por financiamiento	-	-	(51,176)
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(1,971,531)	(1,287,747)	(575,719)
	$ 3,081,671	**$ 3,390,985**	**$ 3,345,902**

Las líneas de crédito establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 estas obligaciones fueron cumplidas.

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Bancario al 31 de diciembre de 2025 son:

	Pesos	**Dólares**
Circulante	$ 1,971,531	$ 109,835
2025	127,836	7,122
2026	436,241	24,303
2027 y años posteriores	$ 2,517,594	$ 140,255
Total	$ 5,053,202	$ 281,515

Los certificados bursátiles establecen obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros

dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2025 estas obligaciones fueron cumplidas.

a. Movimientos al saldo de certificados Bursátiles

Saldos al inicio de 01/01/2025	Efecto de revaluación de UDIS 2025	Saldos al final de 31/12/2025
$1,066,183	$ 41,476	$1,107,659

Durante el ejercicio 2025, la entidad pagó $62,089 (miles de pesos) por concepto de intereses derivados de la deuda que se tiene por los Certificados Bursátiles (HD 19U).

Resumen de obligaciones de no hacer

- No utilizar los recursos del crédito para el pago de dividendos o compensaciones extraordinarias a su personal o funcionarios.
- Contratar nuevos créditos a largo plazo o cualquier otro instrumento que afecte su situación financiera, salvo que hayan sido aprobados por sus órganos de control interno y cuyo ingreso no haya sido considerado como la fuente de pago del Crédito
- Hacer préstamos o anticipos a terceros, exceptuando los otorgados a sus proveedores, subsidiarias, filiales o empresas del mismo grupo empresarial, los créditos de venta a sus clientes en el curso normal de sus operaciones y a sus empleados conforme a la legislación que les rige.
- Vender, arrendar, enajenar, constituir usufructo o cualquier gravamen sobre los bienes inmuebles de su propiedad.

Deuda de Fibra HD

- El artículo 7, fracción VII, numeral 4 de la CUE, establece que, en caso de que la emisora exceda el límite del ICD (que sea menor a 1.0), el administrador del patrimonio del fideicomiso deberá presentar a la Asamblea General de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite.

- En tal sentido, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19 en noviembre del 2022, el 17 de marzo de 2022, se celebró una sesión del Comité Técnico con el objeto de aprobar el plan de remediación a presentar en la Asamblea General de Tenedores, la cual sesionó y aprobó dicho plan el 20 de abril de 2022.

- El 24 de noviembre de 2022, dado el vencimiento de los cebures Fibra HD 19, por $1,388,261,200, se amortizó la totalidad de dichos certificados, haciendo uso del crédito sindicado con BBVA.

- El pasado 11 de enero de 2023 la CNBV emitió a favor de Fibra HD el oficio número 153/4733/2023, a través del cual otorgó la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, bajo el número 3265-4.15-2023-024 por un monto de hasta Ps. 5,000 millones o su equivalente en dólares o unidades de inversión, con carácter revolvente. En términos de este Programa de Deuda, Fibra HD podrá llevar a cabo tantas emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) como le sea instruido en su momento a la Emisora.

- Al 31 de diciembre de 2025, Fibra HD todavía cuenta con la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra Fibra HD 19U.

- En tal respecto, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra HD al cierre del 4T25 es de *2.75x* y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su Anexo AA, el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

Características de la emisión Fibra HD 19U, que a la fecha de este reporte, continúa vigente

Clave de Pizarra	FIBRAHD 19U
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Monto de la Emisión	127,825,700 UDIs equivalente a $811,738,189.64
Valor de la UDI de la fecha de Emisión	6.350352
Número de CBFIs	1,278,257
Valor Nominal de los CBFIs	100 UDIs
Plazo de la Emisión	3,640 días
Fecha de Emisión	28 de noviembre de 2019
Fecha de Vencimiento	15 de noviembre de 2029
Periodicidad de Pago de Intereses	Periodo de 182 días
Tasa de Interés	5.63%
Calificación HR Ratings de México	"HR AA" con perspectiva estable
Calificación Verum Calificadora de Valores	"AA/M" con perspectiva estable
Garantía	Los CBFIs son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

Calificaciones crediticias de Fibra HD

En 2025, el perfil crediticio de Fibra HD se mantuvo sólido, habiéndose ratificado su vigencia en el mes de febrero de 2026. Las agencias HR Ratings y Verum renovaron la calificación corporativa de "AA" para Fibra HD, nota que refleja la robusta capacidad de la emisora para cumplir con sus obligaciones financieras y la estabilidad de los flujos operativos provenientes de su cartera de activos

Al cierre del 2025, Fibra Plus no cuenta con calificación crediticia por parte de un tercero. Fibra Plus podrá acudir al mercado de capitales para captar recursos de forma periódica, una vez identificadas las oportunidades de adquisición, de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

La ratificación positiva de las calificadoras confirma la solidez financiera del portafolio, así como la confianza en el plan de negocios de la nueva administración.

Contratos de cobertura.

El contrato de crédito con BBVA firmado en noviembre del 2024 estipula la obligación de cubrir cuando menos el 33.3% del monto del crédito dentro de los 90 días posteriores a la firma.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2025 se contrataron derivados de tasa (swaps y swaps bonificados) para cubrir 1,669 mdp del crédito antes referido, a un plazo de 36 meses. Al cierre del año, la Fibra contaba con una cobertura de tasa equivalente al 27% del total de la deuda.

La tabla siguiente muestra el desglose de los derivados vigentes al cierre del año.

Banco acreedor	Monto cubierto	Derivado	Tasa	Plazo	Fecha de contratación	Banco emisor
Bancrea	200,000,000	SWAP	9.15%	36 MESES	sep-24	Monex
Bancrea	187,000,000	SWAP	8.95%	36 MESES	sep-24	Monex
Crédito sindicado	610,000,000	SWAP BONIFICADO	7.81% -8.50%	36 MESES	abr-25	BBVA
Crédito sindicado	300,000,000	SWAP	8.72%	36 MESES	feb-25	Actinver
Crédito sindicado	309,000,000	SWAP	8.69%	36 MESES	feb-25	Monex
Crédito sindicado	200,000,000	SWAP	8.68%	36 MESES	feb-25	Actinver
Crédito sindicado	250,000,000	SWAP BONIFICADO	8.16%-9.55%	36 MESES	mar-25	Actinver

La contratación de estos derivados mitiga el riesgo del alza en tasas de interés. En cuanto al tipo de cambio, se cuenta con una cobertura natural con base en los flujos dolarizados.

Otros créditos relevantes

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.
Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 15 de enero de 2025, los Fibras dispusieron los Ps. 3,150 millones como sigue:

1. Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

2. Fibra Plus dispuso Ps. 1,218.3 millones en pesos.

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%

Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

b) Comentarios y análisis del Administrador sobre los resultados de operación.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

i) Resultados de la Operación.

Durante 2025, el Administrador orientó sus esfuerzos a consolidar a Fibra Plus como un vehículo enfocado en inmuebles estabilizados, con capacidad para generar eficiencias operativas, administrativas y financieras, así como distribuciones crecientes y recurrentes en beneficio de los Tenedores.

Para ello, la estrategia de ejecución del año se fundamentó en tres pilares: (i) el incremento del flujo operativo, cuyo elemento central es el inicio de operaciones de Espacio Condesa, acompañado de la reducción paulatina de la vacancia en los segmentos de oficinas y comercial; (ii) el reposicionamiento estratégico de Fibra Plus y Fibra HD como vehículos especializados por sector; y (iii) la generación de eficiencias mediante la sistematización de procesos, la adopción de mejores prácticas ASG, la obtención de economías de escala, el refinanciamiento de deuda en mejores condiciones y la rotación de activos hacia propiedades estratégicas con mayor rentabilidad.

Como resultado de esta visión, 2025 representó tres hitos relevantes en la historia de Fibra Plus: (i) la entrega formal de espacios a los primeros arrendatarios ancla para sus adecuaciones en Espacio Condesa, en particular Fresko, que a la fecha del presente informe se encuentra prácticamente listo para iniciar operaciones; (ii) el avance en la especialización sectorial de Fibra Plus y Fibra HD, cuyo primer paso ha sido la reubicación de propiedades de inversión entre ambas Fibras; y (iii) la desinversión de cinco propiedades por un monto de 325 millones de pesos durante 2025, así como cinco propiedades adicionales en proceso de cierre para 2026 por un monto agregado de 483 millones de pesos.

A continuación, se describen las principales actividades ejecutadas por la Administración durante el ejercicio 2025, así como sus resultados, avances institucionales y objetivos para 2026.

Principales actividades y resultados del ejercicio 2025

1. Espacio Condesa

Uno de los ejes estratégicos más relevantes para 2025 y 2026 es el inicio de operaciones de Espacio Condesa en sus componentes comercial y de oficinas. En este contexto, la Administración enfocó sus esfuerzos durante 2025 en la entrega de espacios para adecuaciones a los principales arrendatarios ancla del componente comercial, así como en el impulso a la comercialización de los espacios de oficinas.

Entregas a locatarios
A la fecha del presente informe, se cuenta con contratos firmados que representan más del 70% del ABR comercial, y se han entregado para adecuaciones espacios equivalentes a más del 40% del ABR.

Para la primera mitad de 2026, estimamos entregar para adecuaciones espacios correspondientes a aproximadamente 5,800 m², equivalentes a un 23% adicional del ABR comercial. En consecuencia, prevemos un crecimiento paulatino en la ocupación hasta alcanzar aproximadamente 85% en diciembre de 2026, en línea con la curva de absorción estimada del proyecto.

Avance de comercialización
Al cierre del 2025 se cuenta con contratos firmados por un ABR de 17,384 m² equivalente al 70% de su ABR total para el componente comercial. Adicionalmente, se mantiene un esfuerzo activo de comercialización sobre aproximadamente 8,807 m² adicionales, con prospectos interesados por 1,148 m²; clientes en negociación por 6,200 m²; así como otros prospectos en proceso de firma por 1,400 m2, cuya incorporación contribuiría de manera relevante a la atracción de afluencia y a la consolidación comercial del proyecto.

Hitos clave para el inicio de operaciones
Entre los principales hitos para el inicio de operaciones del proyecto se contemplan: (i) la obtención de la terminación de obra; (ii) la obtención de la licencia de funcionamiento; (iii) la autorización del Programa Interno de Protección Civil; (iv) la obtención del permiso de estacionamiento; (v) la instalación de energía eléctrica en carga definitiva; y (vi) la conclusión de ingenierías y del equipamiento crítico y secundario.

Financiamiento y liquidez
Durante 2025, los recursos principales para la continuación del desarrollo de Espacio Condesa provinieron de las desinversiones realizadas y de líneas de crédito adicionales.

En enero de 2025 se dispuso del crédito sindicado firmado en diciembre de 2024, mediante el cual se refinanció la totalidad del crédito sindicado anterior. Como consecuencia de esta operación, se dispusieron adicionalmente 500 millones de pesos para el desarrollo de Espacio Condesa.

Adicionalmente, durante el año se dispusieron 130 millones de pesos de la línea de crédito revolvente con Bancrea y 155 millones de pesos con BBajío, recursos destinados íntegramente a Espacio Condesa, en términos y condiciones consistentes con disposiciones anteriores.

Cabe señalar que, en diciembre de 2025, se realizó la renovación del crédito con Panamá dispuesto en diciembre de 2024, por un monto de 5 millones de dólares.

2. Reorganización y especialización del portafolio

Reorganización de propiedades de inversión entre Fibras

Durante el segundo trimestre de 2025 inició una nueva etapa para Fibra Plus y Fibra HD, con el objetivo de que, por un lado, Fibra Plus se consolide como una Fibra enfocada en activos premium de usos mixtos, comercial anclado y oficinas AAA; y, por el otro, Fibra HD se posicione como una Fibra industrial con activos mayoritariamente estabilizados, ambas con baja exposición al desarrollo y con capacidad de generar flujo de efectivo para el pago de distribuciones.

Esta visión comenzó con la publicación del folleto de reestructura de Fibra Plus en el segundo trimestre de 2025, en el que se detalló la reubicación de activos entre ambas Fibras para concentrar los activos industriales en Fibra HD y los no industriales en Fibra Plus, lo cual fue aprobado mediante Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025. La operación se llevaría a cabo mediante la transferencia de titularidad de los activos y el pago en CBFIs, además de otros recursos financieros.

A la fecha del presente informe, se ha efectuado la totalidad de la aportación de las propiedades no industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un valor en libros de 4,252 mdp, junto con la cesión correspondiente de la deuda asociada a dichos activos, correspondiente a los tramos A y C del crédito sindicado, por un saldo insoluto de 1,246.8 millones de pesos.

Por otra parte, la migración de los activos industriales de Fibra Plus a Fibra HD, por un valor en libros de 2,446 mdp, se ejecutará durante el trimestre en curso, junto con el correspondiente traspaso del crédito Bancomext, respecto del cual ya se cuenta con autorización para modificar al acreditado y migrar la deuda, con un saldo insoluto de 26.3 millones de dólares; mientras que el crédito con Sabadell asociado al inmueble Nuevo Laredo (Tmec III), con un monto pendiente de pago de 11.7 millones de dólares, será prepagado mediante una línea proveniente de Fibra HD.

3. Eficiencias operativas y desempeño del portafolio

Otro de los objetivos de la Administración durante 2025 fue continuar con la generación de eficiencias operativas, incrementando los ingresos y reduciendo los gastos de operación y administración.
En este sentido, durante 2025 se formalizaron contratos por 7,400 metros cuadrados de área bruta rentable, principalmente en los segmentos comercial y oficinas. Esta absorción generará ingresos anuales adicionales por 25 millones de pesos. De esta forma, al cierre de diciembre, la ocupación global se ubicó en 93.06%, con un vencimiento promedio de contratos de 4.0 años y una tasa de renovación de contratos de 100% en Fibra Plus y 77% en Fibra HD, mientras que el lease spread fue de 11% y 8%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el año la operación parcial de Salina Cruz generó ingresos por 7.9 millones de pesos; se recuperó cartera por 26.8 millones de pesos; se obtuvo la devolución de 52 millones de pesos de impuestos a favor; y los gastos del administrador y de administrador del fideicomiso erogados se ubicaron 6.616% por debajo del año anterior.

En cuanto a los litigios con Celtic, se continuó con el proceso de apelación del juicio resolutivo relacionado con el pago parcial de las rentas adeudadas.

4. Resultados financieros y situación patrimonial

En términos generales, los resultados de las acciones emprendidas por la Administración para incrementar el flujo de efectivo se reflejaron en un crecimiento anual de los ingresos de 4.82% año contra año, al ubicarse en 830.7 millones de pesos, así como en un crecimiento del EBITDA de 2.98% año contra año, al pasar de 501millones de pesos en 2024 a 517 millones de pesos en 2025, con un crecimiento en márgenes de 298 pb.

Lo anterior, aunado a: (i) la contratación de derivados que redujeron el costo financiero; (ii) la mejora en el perfil de deuda mediante el refinanciamiento del crédito sindicado; (iii) la desinversión acumulada de activos por 1,100 millones de pesos; y (iv) la reducción de gastos de administración por 41 millones de pesos.
Por su parte, las propiedades de inversión registraron un ajuste de 217.3 millones de pesos, lo que impactó positivamente la utilidad neta, misma que se ubicó en 376 millones de pesos.

En materia de balance, los activos totales crecieron 5.72% respecto de 2024, impulsados por el avance de 6.06%% año contra año en las propiedades de inversión y por un crecimiento de 7.42% en el patrimonio.

Con los recursos de deuda dispuestos en 2025, el LTV de cierre se ubicó en 31.61%, es decir, 46 pb por encima del registrado en 2024. Por su parte, el patrimonio controlador ascendió a 12,206 millones de pesos, con un valor final de 19.13 pesos por CBFI.

Al cierre del año, el portafolio de Fibra Plus estaba integrado por 56 propiedades y el ABR ascendía a 634,665 m². Del ABR total, 472,532 m² (75% del total) correspondían a inmuebles en operación y estabilización; 69,951 m² (11% del total), a proyectos en desarrollo; y 79,481 m² (13% del total), al portafolio en planeación y búsqueda de financiamiento. Los activos del portafolio se encontraban distribuidos en 20 entidades federativas de México, siendo Ciudad de México (18% del ABR total), Estado de México (14% del ABR total) y Sonora (13% del ABR total) las entidades con mayor concentración. Por sector, el industrial representó 39% del ABR, el comercial 35%, oficinas 16%, educativo 6% y vivienda 4%.

Fibra Plus inició el año con un total de 634,576,114 CBFIs en circulación, distribuidos entre inversionistas institucionales y el gran público inversionista. Al 31 de diciembre de 2025, se contaba con un total de 638,176,752 CBFIs en circulación, equivalente a un incremento de 0.6% respecto del cierre de 2024, como consecuencia de la emisión de 5 millones de CBFIs por la compra del activo Exacom (proveniente de Fibra HD), parcialmente compensado por la cancelación de CBFIs recomprados aprobada por el Comité Técnico en sesión de febrero de 2025.

Cabe señalar que, en sesión de Comité Técnico celebrada en febrero de 2026, se autorizó la cancelación de 1,548,739 CBFIs, lo que implicó un rendimiento aproximado de 3.4x por la diferencia entre el valor en libros y el valor de mercado.

Asimismo, se informa que, desde su inicio de operación en 2018, el fondo de recompra ha realizado adquisiciones de CBFIs por un monto superior a 64 millones de pesos.

5. Gobierno corporativo y asuntos institucionales

1.1 Reforzamiento del Comité Técnico

Como una sana práctica de mercado, en la Asamblea de abril de 2025 se aprobaron cambios en la integración de los miembros independientes del Comité Técnico, por lo que, a partir de esa fecha, se incorporaron los señores David Suárez y Federico Goeters, quienes cuentan con más de 18 años de experiencia en los sectores financiero e inmobiliario.

1.2 Sustitución del Representante Común

Derivado de ciertos eventos registrados en el sector bancario a mediados de 2025, la Asamblea de Tenedores de Fibra Plus celebrada en agosto de 2025 aprobó, por unanimidad, la sustitución del representante común, designando para tal efecto a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
A la fecha del presente informe, se ha avanzado con el proceso de KYC solicitado por Altor y se está en proceso de atender todos los requerimientos necesarios para llevar a cabo la transición correspondiente del representante común.

1.3 Sustitución del Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable F/1110

Como parte de los eventos subsecuentes, en febrero de 2026 el Comité Técnico autorizó la sustitución del Fiduciario del Fideicomiso F/1110 por Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, considerando que dicha institución financiera cuenta con reconocida solvencia, prestigio y experiencia suficiente en la administración de este tipo de fideicomisos.

2. Sostenibilidad y gestión ASG

Entre las principales acciones emprendidas durante 2025 en materia ASG, destacan las siguientes:

- Se publicó el quinto Informe de Sostenibilidad (periodo 2024), mismo que puede consultarse en el micrositio de sostenibilidad de la página de Fibra Plus.
- Derivado del análisis realizado por 3Lotus, se definieron los inmuebles que se certificarán en la primera etapa del plan 2025-2026 bajo la certificación Edge Advanced. Dichos inmuebles son Cataviña, Carmen Center, La Cantera, Nave Industrial Chichimeco y Nave Industrial Durango.

- Se actualizó la matriz de riesgos, incorporando mitigantes e impacto financiero, y se impartieron diversas capacitaciones a los colaboradores sobre distintos temas de interés.
- Se recibió por parte de S&P Global el reporte de análisis de riesgos físicos de todo el portafolio en operación, destacando que el impacto financiero total se considera bajo en el corto plazo y se mantiene bajo a lo largo del siglo, tanto en escenarios de emisiones medias como altas.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad por CBFI

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por Rentas		$ 830,750	$ 837,678	$ 732,370
Gastos de administración y operación		342,551	366,799	299,493
Intereses netos		23,389	(59,582)	(120,263)
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(162,517)	261,363	(301,645)
Gastos financieros		344,380	386,754	355,838
Otros (gastos) ingresos – neto		32,824	(409,532)	139,906
Compensación de largo plazo (Promote)		50,000	123,611	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		41,477	45,929	57,175
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		(217,375)	(660,026)	(335,081)
Utilidad neta consolidada del año		$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Otros resultados integrales		-	-	(104,155)
Utilidad neta integral consolidada del año		$ 376,021	782,362	532,792
Utilidad neta e integral del periodo de la participación controladora		$ 359,155	$ 764,604	$ 636,947
Utilidad neta e integral del periodo de la participación no controladora		$ 16,866	$ 17,758	$ (104,155)
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFI **	16	$ 0.56	$ 1.20	$ 1.00
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFI **	16	0.52	1.12	0.94
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		638,176,752	634,576,114	636,201,174
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		$ 685,668,720	$ 681,888,050	$ 675,353,696

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Indicadores financieros (miles de pesos)	2025	2024	2023	2022
Ingreso Operativo Neto (ION)	830,750	723,728	635,690	619,169
Margen ION	76.50%	91.32%	86.80%	88%
Funds from operations (FFO)	78,144	133,257	(100,713)	158,712
Margen FFO	N. A	N. A	N. A	88%
Adjusted funds from operations (AFFO)	75,458	150,098	(89,587)	159,542
Margen AFFO	N. A	N. A	N. A	89%
EBITDA	488,199	501,523	495,936	438,006
Margen EBITDA	58%	59%	59%	63%

FFO Y AFFO

Por el periodo que termina el 31 de Diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos)

	2025
Utilidad Integral	376,022
	(217,375)
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(162,517)
Fluctuación en UDIs	59,745
Valuación de instrumentos financieros	11,350
Amortización de intangibles (Activos Derecho de Uso)	10,919
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	
Ganancia	
IFRS 16	
Fondo de recompra	
Compensaciones a empleados con CBFI´s	
FFO	78,144
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(3,247)
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	561
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-
AFFO	75,458

Distribuciones de Efectivo.

De conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Fibra Plus debe distribuir entre los Tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo del año siguiente, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

En el 2025, Fibra Plus generó pérdida fiscal**.** Aunado a lo anterior, las pérdidas fiscales acumuladas pendientes de amortizar ocasionan que no se genere obligación de llevar a cabo Distribuciones de Efectivo en el periodo de Revisión.

Esto va en línea con el plan de negocios de Fibra Plus, cuyo enfoque es generar valor para los inversionistas capturando la plusvalía de los proyectos en desarrollo, para lo cual se requiere, en los primeros años de operación, destinar la totalidad del flujo de efectivo a actividades de inversión.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

i) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

Activos	Notas	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 329,646	$ 600,096	$ 636,798
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	251,779	171,086	137,629
Impuestos por recuperar	9	132,273	78,731	61,388
Total del activo circulante		713,698	849,913	835,815
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	32,754	43,332	38,707
Activo por derecho de uso	10	133,020	95,546	85,066
Propiedades de inversión	11	18,332,062	17,334,138	15,981,431
Activos disponibles para la venta		52,346	-	-
Mobiliario y equipo		8,700	10,494	11,949
Depósitos en garantía		220,431	112,084	58,964
Total del activo no circulante		18,779,313	17,595,594	16,176,117
Total del activo		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Pasivos y patrimonio	Notas	2025	2024	2023
Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	$ 1,971,531	$ 1,287,747	$ 575,719
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		237,522	110,455	352,814
Impuestos por pagar		53,102	43,465	29,349
Pasivos por arrendamiento	14	6,364	3,456	4,604
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		401,508	388,182	11,143
Total del pasivo circulante		2,670,027	1,833,305	973,629
Rentas cobradas por anticipado		13,087	36,600	42,213
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	149,378	102,093	88,827
Certificados bursátiles por pagar	12	1,107,659	1,066,183	1,020,254
Instrumentos financieros derivados		61,947	23,242	18,216
Créditos bancarios largo plazo	12	3,081,671	3,390,985	3,345,902
Total del pasivo		7,083,769	6,452,408	5,489,041
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,099,072	9,049,072	8,925,461
Otros (prima en suscripción)		86,702	86,702	283,581
Resultados acumulados		3,084,013	2,724,858	1,960,254
Fondo de recompra		(63,698)	(53,820)	(45,298)
		12,206,089	11,806,812	11,123,998
Participación no controladora		203,153	186,287	398,893
Total del patrimonio		12,409,242	11,993,099	11,522,891
Total del pasivo y patrimonio		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 8,843,353	$ (36,540)	$ 219,910	$ 1,323,307	$ 659,173	$ 11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9,049,072	(53,820)	86,702	2,724,858	$ 186,287	11,993,099
Compensación de largo plazo (Promote)	50,000	-	-	-	-	50,000
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(9,878)	-	-	-	(9,878)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	359,155	16,866	376,021
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 9,099,072	$ (63,698)	$ 86,702	$ 3,084,013	$ 203,153	$ 12,409,242

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Se tiene un total de $18,445 millones de pesos de activos totales. La ejecución de las obras refleja la mayor parte del crecimiento con respecto al 2023.

El nivel de caja e inversiones temporales asciende a $600 millones de pesos invertidos en papel gubernamental de corto plazo que serán destinados al desarrollo de los proyectos de la Cartera, así como a adquisiciones de activos, en caso de encontrarse y ser aprobadas por el Comité Técnico, siempre y cuando cumplan con los lineamientos de rendimiento, los Criterios de Elegibilidad y nivel de riesgo establecidos. Asimismo, se cuenta con $78.7 millones de pesos en impuestos a favor, se está trabajando para obtener la devolución de estos.

Las propiedades de inversión pasaron de los $17,334 millones de pesos en 2024 a los $18,384.4 millones al cierre de 2025, reflejando principalmente las inversiones en el desarrollo de activos estratégicos y la revaluación del portafolio.
El pasivo total aumentó de Ps. 6,452 millones al finalizar el 2024 a Ps. 7,083.7 millones al cierre de 2025, incremento derivado del financiamiento necesario para el avance de obra en los proyectos en desarrollo, particularmente en Espacio Condesa.
Al finalizar el 2025, la deuda bancaria sumó Ps. 5,053 millones, monto asociado a las líneas de crédito con BBVA y otras instituciones financieras. A pesar del incremento en términos nominales para fondear el crecimiento, el índice de apalancamiento LTV (Loan-to-Value) se ubicó en 25.9% al cierre del ejercicio, lo que representa una disminución respecto al periodo anterior y se mantiene significativamente por debajo del límite regulatorio del 50% y del promedio de la industria.

Niveles de deuda de los últimos 3 ejercicios

	Dic-25	Dic-24	Dic-23
Nivel de endeudamiento (LTV)	31.62%	30.48%	29.1%
Índice de cobertura de servicio de deuda	1.21x	1.42x	1.61x
Pasivos totales/ Capital Contable	61.06%	53.80%	47.63%

El patrimonio pasó de $11,522 a $11,993 millones de pesos. Este incremento se deriva principalmente por la revaluación de los activos en el año y la suscripción de derechos efectuada en el año.

Al 31 de diciembre de 2025, las fuentes de liquidez han sido los recursos obtenidos en la Colocación de Fibra Plus en la Bolsa Mexicana de Valores, los intereses generados de los mismos, las devoluciones de IVA obtenidas en el año, las ampliaciones de capital a través de suscripción preferente de derechos, así como los recursos obtenidos del financiamiento y los ingresos que los activos en operación han generado al cierre del ejercicio. Estos fondos se utilizaron principalmente para el desarrollo de los proyectos en la Cartera de Fibra Plus y la adquisición de nuevos inmuebles.

Fuentes y usos principales de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	1,144,365	931,089	264,158
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(804,614)	(1,060,501)	(719,411)
*Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(620,779)	97,335	116,398
	$ 362,400	$ 643,428	$ 675,505

Control Interno del fideicomiso:

i) Control Interno.

Se ha evaluado la efectividad del control interno, así como los procedimientos para la revelación de la información al 31 de diciembre de 2025. Con base en dicha evaluación se puede obtener una certeza razonable de que la aplicación de dichos controles a los procesos de Fibra Plus es efectiva para proporcionar certeza razonable de que la información contenida en los diversos reportes presentados ha sido registrada, procesada, resumida y reportada en tiempo y forma de acuerdo con las normas aplicables. Asimismo, dicha información es proporcionada al Administrador de manera oportuna con el fin de apoyar el proceso de toma de decisiones dentro de Fibra Plus.

El proceso descrito en el párrafo anterior ha sido diseñado para proporcionar una seguridad razonable con respecto a la confiabilidad de la información financiera y la elaboración de los Estados Financieros, mismos que han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés). Este control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procesos con respecto a:

a) Los registros financieros incluirán de manera clara y precisa las transacciones de los activos de Fibra Plus.
b) Las transacciones han sido registradas debidamente de forma que se pueden elaborar los Estados Financieros de Fibra Plus con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).
c) Los ingresos, gastos y todas las operaciones relacionadas dentro de Fibra Plus se hacen de acuerdo a las autorizaciones de los Directivos de Fibra Plus y cuando aplica, con base en las autorizaciones de los miembros del Comité Técnico de Fibra Plus.
d) Se tienen políticas y procedimientos ya establecidos como una medida de prevención adecuada para evitar el uso o disposición no autorizada de los activos de Fibra Plus y así evitar un impacto material adverso en los Estados Financieros.

Como consecuencia de limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar errores de información. Asimismo, proyecciones sobre la efectividad de dicho control interno a futuro tienen el riesgo de que dicho control pueda resultar inadecuado o insuficiente por cambios en las condiciones de la empresa y que dichos procedimientos puedan verse deteriorados. Con base en lo anterior, el equipo directivo de Fibra Plus determinó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo al 31 de diciembre de 2025.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables críticas.

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Plus no tiene estimaciones, provisiones o reservas críticas que deban ser reveladas o detalladas. Únicamente se generaron provisiones por gastos efectivamente incurridos y no pagados, los cuales ya se encontraban debidamente documentados e inclusive para los cuales ya se había emitido un CFDI, así provisiones de impuestos correspondientes al mes de diciembre de 2025. Ambos casos no presentan materialidad dentro de los resultados de Fibra Plus.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

a) Información financiera seleccionada.

En el siguiente cuadro se muestra la información financiera seleccionada de Fibra Plus Management, S.C. como empresa individual. Esta información está contenida dentro de los Estados Financieros consolidados auditados, mismos que se incluyen en el presente Reporte Anual. Es muy importante mencionar que aunque dichos estados financieros están contenidos dentro de dichos estados financieros consolidados, no se han emitido Estados Financieros individuales auditados de Fibra Plus Management para el ejercicio 2025. La información financiera fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y no necesariamente indican la situación financiera y los resultados en o para cualquier fecha o periodo futuro del administrador.

Estado de Utilidad Integral **Miles de pesos**	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Ingresos totales	30,574	35,211	31,952
Servicios administrativos	35,131	38,044	36,093
Ingreso financiero, neto	(4,557)	(367)	(662)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(4,141)	(3,199)	(4,803)
Impuestos a la utilidad		-	-
Utilidad neta	(4,141)	(3,199)	(4,803)

Estado de posición Financiera (miles de pesos)	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo circulante Efectivo y equivalentes de efectivo	499	351	372

Otros activos circulantes	1588	2,566	843
Total activo circulante	2,087	2,917	1,215
Mobiliario y equipo de oficina	-	587	2,852
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,181	2,182	2,635
Total activo no circulante	1,181	2,769	5,487
Total del activo	**3,268**	**5,686**	**6,702**
Pasivo circulante			
Pasivo Circulante			
Cuentas por pagar	7,054	14,224	7,992
Impuestos por pagar	2,176	1,966	3,416
Otras cuentas por pagar	9,959		-
Total del pasivo circulante	19,190	16,190	11,408
Fondo de reserva recibido	-	1,739	2,500
Derecho de uso sub arrendamiento	1,383	921	2,760
Total del pasivo	**20,573**	**18,851**	**16,668**
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	50	50	50
Resultados acumulados	(17,305)	(13,215)	(10,016)
Total del patrimonio	(17,305)	(13,165)	(9,966)
Total del pasivo y patrimonio	3,268	5,686	6,702

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

Fibra Plus Management, S.C. fue constituida con el fin de administrar la operación de Fibra Plus, así como los proyectos de su Cartera de propiedades. Dicha administración se hace de manera interna, donde únicamente se reembolsan los gastos incurridos por el Administrador, mismos que se erogan con base en un presupuesto previamente autorizado por el Comité Técnico de Fibra Plus. Esto hace que los intereses de los Tenedores de CBFIs estén alineados con los del mismo fideicomiso. La empresa se encuentra dentro de la normatividad del ISR y por lo mismo tiene las obligaciones contenidas en las leyes relativas.

Resultados de la operación de la administración interna:

Ingresos.

Como se menciona en el párrafo que antecede, los ingresos de Fibra Plus Management, S.C. son reembolsos de gastos, mismos que se erogan con base en un presupuesto previamente autorizado por el Comité Técnico de Fibra Plus.

Gastos por Servicios Administrativos.

Los gastos por servicios administrativos son principalmente sueldos y salarios de los diversos funcionarios responsables por la operación del Fideicomiso de Fibra Plus. Asimismo, se incluyen los impuestos relativos a la nómina, así como honorarios por servicios contables, fiscales, de recursos humanos e informática.

Gastos generales de operación.

Son las erogaciones por concepto de renta y mantenimiento de oficina, gastos de viaje, gastos de representación, capacitación de personal, así como todos los gastos generales del Administrador de Fibra Plus.

Impuesto a la utilidad.

Al cierre del ejercicio 2025, Fibra Plus Management tuvo pérdida fiscal por $3,199, por lo que no se generaron impuestos por pagar.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Al 31 de diciembre de 2025 la única fuente de recursos de Fibra Plus Management es la generada por su propia operación y por los recursos que periódicamente restituye Fibra Plus para mantener el saldo de $2,500,000.00 pesos utilizados para subsanar los gastos correspondientes a sus actividades de Administrador. En este sentido, Fibra Plus Management no ha contratado deuda en los últimos 3 ejercicios.

Los recursos monetarios de Fibra Plus Management están denominados en pesos mexicanos y están invertidos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Créditos del Fideicomiso F/1110

- **Crédito sindicado con BBVA**

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó en conjunto con Fibra HD un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.

Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 15 de enero de 2025, los Fibras dispusieron los Ps. 3,150 millones como sigue:

El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

1. Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

2. Fibra Plus dispuso Ps. 1,218.3 millones en pesos.

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

Obligaciones Financieras:	LTV<50%
	Índice de Cobertura: =>9%
	Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: => 1.3x Índice de Cobranza: 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x

Al cierre del 4T25, Fibra PLUS se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Otros créditos relevantes

Bancomext

Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext), hasta por un monto de USD$25 millones a una tasa de interés fija de 5.85% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030. Esta primera línea fue respaldada por el activo Ensenada, en Baja California. Posteriormente, con la adquisición del Portafolio Sonora, Bancomext autorizó la ampliación de la línea de crédito para llegar a un monto de hasta USD$50 millones.

En agosto de 2018, Fibra Plus dispuso exitosamente de USD$6.8 millones del crédito contratado con Bancomext para la adquisición del portafolio Sonora, el cual está contratado a una tasa de 5.85% y cuenta con un vencimiento a 10 años. Posteriormente, en seguimiento de la misma línea de crédito contratada con Bancomex, Fibra Plus realizó una segunda disposición por USD$9.2 millones, para la exploración de nuevas oportunidades de inversión. La totalidad de estas disposiciones fue respaldada por los flujos del activo industrial Ensenada, Baja California, por lo que existe una cobertura natural del tipo de cambio.

En abril del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$ 1 millón de dólares, con destino principal hacia las actividades de operación del Fideicomiso. Subsecuentemente, en mayo del 2019, se dispusieron de USD$4 millones adicionales, principalmente para efectuar el penúltimo pago de la contraprestación en efectivo pactada por la aportación del Portafolio Sonora. Finalmente, en diciembre del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$13.8 millones de la línea con Bancomext. La totalidad de las disposiciones en el 2019 está empatada con los flujos del Portafolio industrial Sonora y también existe una cobertura natural del tipo de cambio. Así, al cierre del 2020, el saldo total dispuesto de la línea con Bancomext asciende a USD$34.8 millones (69.5% de la línea autorizada).

Banco del Bajío

Con fecha 20 de junio de 2019, Fibra Plus firmó con Banco del Bajío dos contratos de crédito que no fueron dispuestos en ese año: el primero, respaldado por la generación de flujos de Autlán, por hasta $ 37 millones de pesos, con costo de TIIE+ 3%; y el segundo, empatado con los flujos de Salina Cruz, por hasta $120 millones de pesos, con costo de TIIE + 3%. El 11 de marzo de 2020, se dispusieron un total de $24.05 millones de pesos de la línea de Autlán y $54.0 millones de pesos de la línea para Salina Cruz. Durante el 4T20 se dispusieron de $66.0 millones de pesos de la línea de crédito con garantía de Salina Cruz.

Durante 2025, se obtuvieron 155 millones de pesos con Banco del Bajío bajo una garantía quirografaria con vencimiento en 2026, los cuales se destinaron íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta actividad financiera se complementó con el desempeño de activos estratégicos como Salina Cruz, el cual generó ingresos por 7.9 millones de pesos durante el ejercicio derivado de su operación parcial. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución se ubicó en 274.6 millones de pesos, consolidando las disposiciones del año y el manejo de líneas tras el refinanciamiento del crédito sindicado efectuado en enero de 2025. Dicha estructura permite al fideicomiso asegurar la liquidez necesaria para el inicio de operaciones del componente comercial de Espacio Condesa

.

Bancrea

Durante el 3T20, el Comité Técnico aprobó la contratación de un crédito con Bancrea por hasta $ 300 millones de pesos para financiar de manera temporal las necesidades de capital de trabajo, relacionadas con el desarrollo de obras, con una tasa de TIIE + 500 pb y vencimiento de 3 años. Para dicho crédito se dieron en garantía los activos de Torre Arcos y Torre Premier. El 3 de septiembre de 2020, fueron dispuestos $64.1 millones, mientras que el 9 de diciembre de 2020 se dispusieron $98.0 millones, ambos utilizados para actividades de obra de los proyectos en desarrollo. En marzo del 2022, se dispusieron los $137.9 millones restantes de dicho crédito. Durante el 4T22 se ejecutó una línea de crédito adicional de la cual se dispusieron 120 millones de pesos, cuyo uso fue el pago pendiente por realizar de la adquisición de Nuevo Laredo. Durante el 1T23 se amortizaron $162.1 millones con recursos de la tercera disposición del crédito sindicado, por lo que se inició el trámite para liberar la garantía de los activos de Torre Arcos y Torre Premier. En diciembre de 2023 se reestructuro el saldo pendiente de la deuda con Bancrea y se constituyó una nueva deuda por 400 mdp con garantía hipotecaria, los cuales se dispusieron durante el mismo mes.
A la fecha de este reporte, se han dispuesto una nueva línea de crédito revolvente por $300 millones con el objeto de continuar el desarrollo y se dispuso de una línea de arrendamiento de hasta por $168 millones para destinarla al arrendamiento de equipos para Espacio Condesa comercial y oficinas.
Durante 2025, se obtuvieron 130 millones de pesos adicionales de la línea de crédito revolvente con Bancrea, recursos que fueron destinados íntegramente a los avances de obra de Espacio Condesa. Esta disposición se llevó a cabo bajo términos y condiciones consistentes con los contratos previos de la institución. Al cierre del 4T25, el saldo insoluto con esta institución se ubicó en 953.8 millones de pesos, consolidando las líneas de capital de trabajo, la adquisición de títulos de Fibra HD y el arrendamiento de activos fijos necesarios para el equipamiento y estabilización de los componentes comercial y de oficinas.

Banco Mercantíl de Panamá
El 26 de diciembre de contrato y se dispuso un crédito revolvente a 12 meses con el Banco Mércantil de Panamá por un monto de $5 millones de dólares, esta operación representa un hito relevante dentro de las alternativas de financiamiento con las que cuenta el fideicomiso, dichos recursos se encuentran reservados en la tesorería.
En diciembre de 2025, se llevó a cabo la renovación del crédito con el Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares. Esta operación, que fue dispuesta originalmente en diciembre de 2024, continúa siendo un hito relevante en la diversificación de las fuentes de financiamiento internacional del fideicomiso

Sabadell y DD3

En la misma sesión del Comité del 3T20, se aprobó la adquisición del Portafolio Industrial en Nuevo Laredo, TMEC-III, sujeto a la obtención del financiamiento bancario. Así, en sesión del Comité Técnico celebrada en julio del 2021, correspondiente a los resultados del 2T21, se autorizó la contratación del crédito con Sabadell y DD3 para la compra apalancada de TMEC-III. Como resultado, el 9 de agosto de 2021 se firmó el contrato de crédito con Sabadell, a través del cual se dispusieron 15 millones de dólares para la compra del activo en Nuevo Laredo. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2021, se firmó un contrato de crédito simple con garantía fiduciaria con DD3, por 3.5 millones de dólares, el cual fue dispuesto en su totalidad para el pago de las naves y, a la fecha de este reporte, ya fue amortizado en su totalidad con los recursos de la tercera disposición del crédito sindicado.
Al cierre de 2025, el crédito con Sabadell se encuentra integrado en el plan de reubicación de activos para consolidar a Fibra HD como el vehículo especializado en el sector industrial. La migración de las propiedades industriales de Fibra Plus, programada para ejecutarse durante el primer trimestre de 2026, incluye el prepago de esta deuda con una línea de Fibra HD.
A la fecha del reporte, el monto pendiente de pago con Sabadell asciende a 11.7 millones de dólares, lo que se traduce en un saldo insoluto al finalizar el 4T25 de 208.4 millones de pesos. Por su parte, el financiamiento con DD3 ya ha sido

amortizado en su totalidad con recursos de disposiciones previas, por lo que ya no figura como parte de la deuda vigente en el presente

Deuda Fibra Plus

Al cierre del 4T25, el índice de apalancamiento de Fibra Plus, medido como Activo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 1.66x, encontrándose aun así en un rango en línea con la industria y con la estrategia de financiamiento de Fibra Plus, dando cabal cumplimiento a las disposiciones legales existentes en este sentido. Como se mencionó previamente, el LTV de Fibra Plus finalizó en 31.61% al cierre del 31 de diciembre de 2025

De esta manera, al cierre del 4T25, el índice de apalancamiento, medido como Pasivo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 61.06%

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución, lo reportes que legislación mexicana le requiere en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios.

Calificaciones crediticias de Fibra Plus y Fibra HD

Al cierre del 2025, Fibra Plus no cuenta con calificación crediticia por parte de un tercero. Fibra Plus podrá acudir al mercado de capitales para captar recursos de forma periódica, una vez identificadas las oportunidades de adquisición, de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

En 2025, el perfil crediticio de Fibra HD se mantuvo sólido, habiéndose ratificado su vigencia en el mes de febrero de 2026. Las agencias HR Ratings y Verum renovaron la calificación corporativa de "AA" para Fibra HD, nota que refleja la robusta capacidad de la emisora para cumplir con sus obligaciones financieras y la estabilidad de los flujos operativos provenientes de su cartera de activos.

Niveles de deuda de los últimos 3 ejercicios

	Dic-25	Dic-24	Dic-23
Nivel de endeudamiento (LTV)	31.62%	30.48%	29.1%
Índice de cobertura de servicio de deuda	1.21x	1.42x	1.61x
Pasivos totales/ Capital Contable	61.06%	53.80%	47.63%

Principales Cuentas dentro de los Estados Financieros de Fibra Plus Management, S.C.

a) Efectivo y equivalentes de Efectivo.

Está constituida por recursos monetarios denominados en pesos mexicanos que provienen de reembolsos de gastos provenientes del Fideicomiso de Fibra Plus.

b) Depósitos en garantía y rentas pagadas por anticipado.

Erogaciones realizadas en relación con la renta de las oficinas de Fibra Plus.

i) ***Control Interno.***

Al 31 de diciembre de 2025 no se ha aprobado ninguna política de control interno de Fibra Plus Management, S.C.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

[431000-NBIS3] Personas responsables

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros consolidados básicos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros Consolidados del Fideicomiso Irrevocable No.F/1110 (el "Fideicomiso" y/o la "Entidad") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, estamos emitiendo este comunicado de observaciones en los términos que establece la NIA 265 "Comunicación de las deficiencias en el control interno a los responsables del gobierno y a la dirección de la entidad" y en cumplimiento con el artículo 15 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones").

Los asuntos tratados aquí fueron considerados durante nuestra auditoría y no modifican nuestra opinión de auditoría fechada el 27 de abril de 2026 sobre dichos estados financieros. En ese sentido informamos a ustedes:

1. El propósito de la auditoría fue que el Auditor Externo Independiente que suscribe expresara una opinión sobre los estados financieros;

2. La auditoría tuvo en cuenta el control interno relevante para la preparación de los estados financieros con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno;

3. Las cuestiones sobre las que informamos se limitan a las deficiencias que hemos identificado durante la realización de la auditoría y sobre las que hemos llegado a la conclusión de que tienen importancia suficiente para merecer ser comunicadas a los responsables del gobierno de la entidad.

Conforme a la NIA 265 mencionada, el objetivo del auditor es comunicar adecuadamente a los responsables del gobierno de la entidad y a la dirección las deficiencias en el control interno identificadas durante la realización de la auditoría.

En el Apéndice A incluimos definiciones de términos incluidos en la NIA 265 mencionada.

Como resultado de nuestros procedimientos, hemos identificado e incluido en el Apéndice B las deficiencias significativas relativas a las observaciones correspondientes a nuestra evaluación del control interno, la ejecución de procedimientos sustantivos, y la evaluación de otros asuntos.

Asimismo, hemos incluido en el Apéndice C, otras deficiencias en el control interno que hemos identificado.

Este informe es únicamente para la información y uso de la Administración del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, del Comité Técnico, y de otros dentro de la organización y no pretende ser y no debe ser utilizado por ninguna otra parte distinta a las especificadas, excepto por su comunicación con el plan de acción preparado por la Administración que contengan las medidas preventivas y correctivas para atender las observaciones a la Comisión Nacional Bancaria de Valores

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Las respuestas de la Administración a las observaciones no forman parte de nuestra auditoría por lo que no tomamos responsabilidad sobre ellas.

No hemos realizado ningún procedimiento de auditoría después de la fecha de nuestro reporte sobre los estados financieros por lo que, este reporte está basado en nuestro conocimiento a esa fecha y debe ser leído con esa consideración

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o ampliación sobe el contenido de este informe.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres

* * * * *

Apéndice A

ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

SECCIÓN I- DEFINICIONES

Los siguientes términos tienen el significado que se indica:

a. Deficiencia en el control interno. Existe una deficiencia en el control interno cuando:

   i. Un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente; o

   ii. No existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.

b. Deficiencia significativa en el control interno: deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno del Fideicomiso.

Apéndice B

ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

Deficiencias significativas de Control Interno

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en los controles para la elaboración, revisión, depuración y registro de los saldos bancarios. Estas deficiencias evidencian debilidades en la ejecución y supervisión de los controles relacionados con el proceso de tesorería.	Existe el riesgo de que la entidad no tenga el soporte que acredite los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Apéndice C

ASUNTOS RELACIONADOS CON EL CONTROL INTERNO SOBRE EL REPORTE FINANCIERO

Otras Deficiencias de Control Interno

N/A

* * * * *

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Manifestación de consentimiento para la inclusión del informe de auditoría externa en el reporte anual y del informe de revisión de la información del informe anual en los términos de los Artículos 33 y 39 de las Disposiciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Leyenda del apoderado de la Firma y del Auditor Externo, la cual es requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de la Circular Única de Emisoras

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios **2025, 2024 y 2023** fueron dictaminados con fecha **27 de abril de 2026, 25 de abril de 2025 y 30 de abril de 2024**, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 del Fideicomiso Irrevocable No. F/ 1110, manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de abril de 2026

* * * * *

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Comunicado al Comité Técnico del Fideicomiso en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Número F/1110 (la Emisora) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025



Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Comité Técnico y de Banco Azteca, S.A., actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

En cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) este comunicado por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente,

C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
29 de abril de 2026

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Comunicado al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (La Emisora) por el Año que Terminó el 31 de Diciembre de 2025

Al Comité Técnico en Relación con La Auditoría de los Estados Financieros Consolidados Básicos de Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria)

Comunicado al Comité de Auditoría en cumplimiento del Artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

I. **Profesionales participantes en la auditoría:**

En el Anexo I listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditores externos, incluyendo especialistas.

II. **Sistema de gestión de la calidad en auditoría**:

1. Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (el "Despacho") tiene implementado un sistema de gestión de calidad para cumplir con todos los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de la Calidad, la cual es aplicable a las Firmas de Contadores Públicos que Desempeñan Auditorías y Revisiones de Información Financiera, Trabajos Para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados (la "Norma") cuyos periodos iniciaron el o después del 15 de diciembre de 2022. El Despacho tiene implementados los controles correspondientes a los siguientes componentes de nuestro sistema de gestión de calidad:

   a. El proceso de evaluación de riesgos de la firma
   b. Gobierno corporativo y liderazgo
   c. Requerimientos de ética aplicables
   d. Aceptación y continuidad de las relaciones con clientes y de compromisos específicos
   e. Realización del compromiso
   f. Recursos
   g. Información y comunicación
   h. El proceso de monitoreo y remediación

   Conforme a los procesos sobre el componente de monitoreo y remediación establecidos en el inciso h, en cumplimiento también de la Norma, la implementación de los elementos del sistema de gestión de la calidad mencionados es evaluada anualmente conforme al proceso de revisión formal establecido por la Firma Global Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") de la cual el Despacho es afiliado a una Firma Miembro.

2. Por lo que se refiere al componente c. antes mencionado de nuestro sistema de gestión de calidad relativo al cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables, a continuación mencionamos las respuestas a los riesgos identificados cubiertos por nuestro sistema que son requeridos para que el Despacho, los socios y el personal cumplan con los requisitos éticos relevantes:

Las políticas y procedimientos permiten al Despacho:

a) Comunicar los requisitos de independencia al personal y, en su caso, a otros que estén sujetos a los mismos.

b) Identificar y evaluar las circunstancias y relaciones profesionales que creen amenazas a la independencia y, emprender la acción apropiada para eliminar dichas amenazas o reducirlas a un nivel aceptable al aplicar salvaguardas o, si se considera apropiado, para retirarse de la auditoría.

Las políticas y procedimientos incluyen requisitos para que:

a) El personal notifique de inmediato al Despacho las posibles faltas de cumplimiento a dichas políticas y procedimientos de las que tenga conocimiento.

b) El Despacho comunique oportunamente las faltas de cumplimiento a estas políticas y procedimientos, identificadas a:

   i. El socio responsable de la auditoría, quien, junto con el Despacho, tiene la responsabilidad de atender y resolver esta falta de cumplimiento.

   ii. Otro personal relevante del Despacho y, en su caso de las Firmas Miembro de DTTL, y a quienes sean responsables del cumplimiento de los requisitos de independencia y necesiten emprender alguna acción apropiada al respecto.

c) Exista una oportuna comunicación al Despacho, por parte del socio responsable de la auditoría y las personas a que se refiere el inciso b. ii. anterior, de las acciones emprendidas para resolver el asunto, de tal forma que el Despacho, pueda determinar si debe emprender alguna acción adicional.

d) Anualmente, el Despacho obtiene la confirmación por escrito del cumplimiento de las políticas y procedimientos de independencia de todos los socios y del personal, a quienes los requerimientos de ética relevantes u otras disposiciones normativas y regulatorias les requiere ser independientes.

Adicionalmente, nuestras políticas y procedimientos implementados para prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia, así como para garantizar la calidad de la auditoría externa se mencionan a continuación:

a) Los socios responsables de la auditoría deben proporcionar al Despacho, información relevante sobre las auditorías a los clientes, incluyendo el alcance de los servicios, para facilitar la evaluación del impacto global, si lo hay, sobre los requisitos de independencia.

b) El personal debe notificar oportunamente al Despacho sobre circunstancias y relaciones profesionales que signifiquen una amenaza a la independencia, de tal forma que pueda emprenderse la acción apropiada.

c) La recopilación y comunicación de información relevante al personal apropiado, de tal forma que:

   i. El Despacho y el personal puedan fácilmente determinar si satisfacen los requisitos de independencia.

   ii. El Despacho pueda mantener y actualizar los registros de independencia.

   iii. El Despacho pueda emprender la acción apropiada respecto a las amenazas a la independencia identificadas.

El Despacho tiene implementados procesos para evitar incidentes de independencia como sigue:

a) Un registro a nivel del Despacho y de la Firma Global DTTL de todos los clientes de auditoría, que es consultado cada vez que se solicita al Despacho un servicio.
b) Procesos de aseguramiento al procesar propuestas de servicios, de tal forma que antes de la presentación de la propuesta se verifica si el servicio solicitado no genera amenazas o problemas de independencia.
c) Existe un registro formal para el monitoreo de las inversiones de socios y gerentes, de tal forma que no inviertan en entidades restringidas.

III. El nivel cuantitativo de la materialidad y error tolerable aplicados

Materialidad determinada en la auditoría **$120,000,000**
Importancia relativa para la ejecución del trabajo **$96,000,000**

La materialidad se estableció tomando como referencia las **propiedades de inversión**, por ser un elemento importante considerando las necesidades de información del público interesado en la información financiera de la Emisora.

IV. **Descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa**.

a) **Los procesos significativos de la Entidad o Emisora que el Auditor Externo Independiente haya evaluado, y su relación con el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos revisado, incluyendo las cuentas de orden**

Ciclo de Negocios	Rubros de los estados financieros que afecta.
Cierre Financiero	Todos los rubros del balance y del estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros consolidados
Tesorería	Efectivo, inversiones, y préstamos bancarios.
Propiedades de inversión	Propiedades de inversión y Ganancia en Revaluación de propiedades de inversión
Ingresos	Ingresos por arrendamiento, cuentas por cobrar, estimación de pérdidas crediticias esperadas

b) **Los riesgos de incorrección material, según dicho término se define en las NIA, identificados, asociados al rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, así como los controles relacionados con ellos, respecto de los que el Auditor Externo Independiente haya tenido conocimiento, durante el desarrollo de la auditoría.**

Conforme a las NIA, y a nuestro modelo de auditoría los riesgos se clasifican en significativos, altos, bajos.

Los riesgos significativos a juicio del auditor, requieren una consideración especial en la auditoría.

En el Anexo II se muestran los riesgos de incorrección material identificados por cada afirmación (aseveración) de los tipos de transacciones, saldos de cuentas e información a revelar, y la descripción de los controles relevantes identificados.

c) **Las pruebas de controles realizadas por el Auditor Externo Independiente, asociadas a los riesgos de incorrección material identificados, así como la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras y los resultados obtenidos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con c) por lo que se refiere a los procedimientos de diseño e implementación de los controles y eficacia operativa de los controles.
Las siguientes tablas describen la metodología utilizada para determinar el tamaño de las muestras.

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material menores/bajos y mayores/altos-

		Riesgo de Error Material Bajo		Riesgo de Error Material Alto	
		Riesgo Asociado con el Control		Riesgo Asociado con el Control	
Naturaleza del Control	**Frecuencia de la Ejecución del Control**	**No Alto**	**Alto**	**No Alto**	**Alto**
Manual	Muchas veces al día	10	15	25	35
Manual	Diario	7	10	15	20
Manual	Semanal	5	5	5	8
Manual	Mensual	2	2	2	3
Manual	Trimestral	2	2	2	2
Manual	Anual	1	1	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2,tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A una guía adicional.			
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control de la Figura 23001.2, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.			
La tabla asume cero desviaciones.					

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles – Riesgos de error material significativos-

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo Riesgo Asociado con el Control No Alto	Riesgo de Error Material Significativo Riesgo Asociado con el Control Alto
Manual	Muchas veces al día	45	60*
Manual	Diario	25	40*
Manual	Semanal	8	10
Manual	Mensual	3	4
Manual	Trimestral	2	2
Manual	Anual	1	1
Controles Automatizados		Si hemos probado los controles generales de TI relacionados y tales controles están operando de manera efectiva, un tamaño de muestra de una de cada una de las variantes relevantes de un control automatizado normalmente nos proporciona evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que el control automatizado está operando efectivamente. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional. Si hay un gran número de variantes relevantes, podemos usar un tamaño de muestra determinado de acuerdo con la Figura 23001.1 o la Figura 23001.2, tomando en cuenta el riesgo de error material, el riesgo asociado con el control, y el número de las variantes relevantes y cómo se traslada a la frecuencia. Una variante de un control automatizado es una versión del control automatizado que varía en función o cálculo de otras formas del mismo control automatizado. Determinamos cuáles variantes son relevantes en el contexto de la manera en que las variantes cubren el riesgo de error material identificado. Consultar los párrafos 42-42A para una guía adicional.	
Controles Indirectos (por ejemplo, controles indirectos a nivel de entidad, controles generales de TI)		Para aquellos controles indirectos a nivel de entidad que no cubren directamente por sí mismos los riesgos de error material, la columna del riesgo de error material alto, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto) de la Figura 23001.1, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa. Para los controles generales de TI, evaluar el riesgo que surge de TI como bajo, alto o significativo y usar el tamaño de muestra correspondiente de la columna apropiada del riesgo de error material de la Figura 23001.1 (es decir, bajo o alto) o la Figura 23001.2 (es decir, significativo), junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control (es decir, alto o no alto), es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.	

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Significativo Riesgo Asociado con el Control No Alto	Alto
		En el caso que el control indirecto responde directamente a un riesgo significativo (por ejemplo, la anulación de los controles por parte de la administración), la columna del riesgo de error material significativo, junto con la columna apropiada para el riesgo evaluado asociado con el control, es el tamaño de muestra mínimo sugerido para la prueba de la eficacia operativa.	
La tabla asume cero desviaciones.			
*En el caso que identifiquemos un control que opera muchas veces al día o diariamente y cubre un riesgo significativo para el cual el riesgo asociado con el control es evaluado como alto, considerar si este es el control más apropiado para cubrir el riesgo.			

Tamaños de las muestras sugeridos para la inspección de la documentación con el fin de sustentar nuestras indagaciones y la conclusión sobre la efectividad operativa de los controles cuando planeamos una desviación en un control que ocurre "muchas veces al día"

Naturaleza del Control	Frecuencia de la Ejecución del Control	Riesgo de Error Material Bajo Riesgo Asociado con el Control No Alto	Alto	Riesgo de Error Material Alto Riesgo Asociado con el Control No Alto	Alto	Riesgo de Error Material Significativo Riesgo Asociado con el Control No Alto	Alto
Manual	Muchas veces al día	25	35	40	60	70	95
La tabla asume que se ha planeado una desviación en un control que ocurre muchas veces al día. Cuando el control se ejecuta menos que muchas veces al día, es probable que no sea apropiado planear desviaciones.							

Los resultados de las pruebas de eficacia operativa, basados en los tamaños de muestra aplicables se mencionan en el siguiente inciso.

d) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos, según dicho término se define es las NIA, aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo II. Columna marcada con d)

En aquellos casos donde el control no fue efectivo se incrementó el alcance de nuestros procedimientos sustantivos.

En aquellos casos donde la eficacia operativa del control no fue probado conforme a nuestra estrategia de auditoría, la seguridad de auditoría fue obtenida mediante procedimientos sustantivos.

A continuación, mostramos nuestras tablas de tamaño de muestra y como se puede observar, los rubros en donde no obtenemos seguridad por eficacia operativa de los controles, las muestras son mayores que cuando obtenemos seguridad de la eficacia operativa de los controles.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Menores y Mayores

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	No Confiar en Controles		Confiar en Controles	
	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto
1x	1	2	1	1
2x	2	3	1	1
3x	2	5	1	2
4x	3	6	1	2
5x	3	8	1	3
6x	4	9	2	3
7x	5	11	2	4
8x	5	12	2	4
9x	6	14	2	5
10x	6	15	2	5
15x	9	23	3	8
20x	12	30	4	10
25x	15	38	5	13
30x	18	45	6	15
40x	24	60	8	20
50x	30	75	10	25
100x (*)	60	150	20	50
Mayor que 100x	(*)	(*)	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.
Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.
(*) Ver el párrafo 32A para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

Tabla del Tamaño de Muestra del Muestreo de Auditoría - Riesgos Significativos

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
1x	4	2
2x	6	2
3x	10	4
4x	12	4
5x	16	6
6x	18	6
7x	22	8
8x	24	8
9x	28	10
10x	30	10
15x	46	16
20x	60	20
25x	76	26
30x	90	30
40x	120	40

Tamaño de la Población – Múltiplos de la Materialidad de Ejecución	Riesgo Significativo(!)	
	No Confiar en Controles	Confiar en Controles
50x	150	50
100x (*)	300	100
Mayor que 100x	(*)	(*)

Los tamaños de muestra de arriba representan tamaños de muestra mínimos sugeridos. La gerencia del compromiso puede determinar que, en algunas circunstancias, es apropiado incrementar los tamaños de muestra por encima de los de esta tabla.

Para las poblaciones que están entre los niveles listados de la materialidad de ejecución, podemos interpolarlas para determinar el tamaño de muestra apropiado.

(!) Para las poblaciones que tienen un riesgo significativo, se requiere que realicemos los procedimientos sustantivos que específicamente den respuesta a ese riesgo (párrafo 41 de la Sección 13300). Estos procedimientos sustantivos que específicamente dan respuesta suelen implicar la selección no representativa.

(*) Ver el párrafo 32A para las consideraciones que son aplicables al determinar el tamaño de muestra mínimo sugerido. Se recomienda consultar en tal circunstancia.

e) **La conclusión del Auditor Externo Independiente sobre la evaluación de la congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que haya sido objeto de su revisión indicando el rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos asociado, incluyendo las cuentas de orden.**

Ver Anexo III

f) **Los procedimientos sustantivos, según dicho término se define en las NIA, realizados por el Auditor Externo Independiente a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a su juicio considere significativos y que contenga la descripción de la metodología para determinar el tamaño de las muestras, el alcance o porcentaje de revisión y los resultados obtenidos de dichos procedimientos.**

Ver Anexo II. Columna marcada con f)
Ver las tablas del tamaño de muestra para muestreo de auditoría en el inciso d) anterior.

g) **Los procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de cierre de los Estados Financieros Básicos de la Entidad o Emisora.**

1) Comprobamos la corrección de los asientos del libro diario registrados en el libro mayor, así como de otros ajustes realizados para la preparación de los estados financieros básicos *consolidados*. Esto lo realizamos mediante:

   a. La selección de asientos del libro diario y otros ajustes realizados al cierre del periodo incluyendo los ajustes de consolidación; y
   b. Comprobamos los asientos del libro diario y otros ajustes realizados durante todo el periodo.

2) Revisamos las estimaciones contables en busca de sesgos y evaluar si las circunstancias que han dado lugar al sesgo, si lo hubiera, representan un riesgo de incorrección material. Para estos efectos:

   a. Evaluamos si los juicios formulados y las decisiones tomadas por la dirección al realizar las estimaciones contables incluidas en los estados financieros básicos *(consolidados)* fueron razonables y soportadas.

3) Revisamos los asientos contables con características especiales de interés para la auditoría.

V. **Descripción de las transformaciones, fusiones, escisiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales durante el periodo auditado, así como, en su caso, las políticas contables adoptadas para su reconocimiento**.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría no identificamos transformaciones, fusiones o la realización de operaciones adicionales ajenas al curso normal del negocio o que provengan de circunstancias inusuales durante el periodo auditado.

VI. **En relación con los Estados Financieros Básicos Consolidados, un listado de las subsidiarias y los porcentajes de participación y, en su caso, los criterios de exclusión aplicados por las Entidades o Emisoras a las entidades no consolidadas, indicando si dichos criterios se apegan a las normas contables aplicables.**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de Fibra HD Servicios, S. C., su subsidiaria en la que ejerce control.:

	Participación			
Entidad	**2025**	**2024**	**2023**	**Actividad**
Fibra Plus Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Administradora de Fibra Plus
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) ("Fibra HD")	95.70%	85.70%	80.89%	Fibra operadora de propiedades de inversión
Fibra HD Servicios, S. C.	95.70%	85.70%	80.89%	Administradora de Fibra HD

VII. **Explicación de si se recibió la información o documentación indispensables para el desarrollo de la auditoría externa que fueron solicitadas al personal de las Entidades o Emisoras, y si fueron proporcionadas con oportunidad.**

Informamos a ese Comité que la administración de la Tenedora y de las subsidiarias nos proporcionó toda la información solicitada en tiempo y forma.

VIII. **Las dificultades significativas que se hayan suscitado en la ejecución de la auditoría y, en su caso, cualquier negativa para que el Auditor Externo Independiente emita un Informe de Auditoría Externa con una opinión modificada, según dicho término se define en las NIA.**

No se presentó ninguna dificultad significativa.

IX. **Aquellos asuntos que a juicio del Auditor Externo Independiente sean relevantes para la auditoría externa basándose para su determinación en la NIA 701 "Comunicación de los asuntos clave en el reporte de la auditoría".**

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades de inversión, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionadas. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables

X. **Las principales observaciones realizadas en el ejercicio social inmediato anterior al auditado, indicando si las deficiencias en cuestión han sido o no resueltas por la Entidad o Emisora de que se trate.**

Sin observaciones significativas de ejercicios anteriores que reportar

XI. **Las deficiencias significativas del control interno identificadas.**

Subsidiaria o componente	Aseveración	Deficiencia	Riesgo
Todas	No aplica	La Entidad no cuenta con expertos para abordar temas de IFRS, tales como IFRS 16 arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, la Entidad se ha visto expuesta a retrasos en la entrega de información financiera y reprocesos en la preparación de estados financieros consolidados hasta llegar a la última versión.	Existe el riesgo de que la Entidad no aplique adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), particularmente en temas complejos como IFRS 16 Arrendamientos, lo que podría resultar en errores en el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, así como en retrasos y reprocesos en la preparación de los estados financieros consolidados.
Todas	No aplica	Se identificó una deficiencia en el sistema Intelisis, ya que el sistema contable no cuenta con una funcionalidad que permita la autorización o revisión independiente de los registros contables. En específico, las pólizas registradas por el personal no pasan por un proceso de revisión o aprobación dentro del sistema.	Existe el riesgo de que se ingresen pólizas manuales que no estén autorizadas debido a la habilidad para manipular los registros contables y preparar estados financieros fraudulentos al violar los controles que de otro modo parecen estar operando efectivamente.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en la segregación de funciones y en la ejecución consistente de controles clave, tales como autorizaciones y revisiones. Estas deficiencias se originan principalmente por la rotación constante del personal en áreas clave. Asimismo, no se identificó una matriz de riesgos y controles que ayude a la prevención y detección de errores materiales.	Existe el riesgo de que no existe diseño de controles clave de segregación de funciones. Esto incrementa la probabilidad de debilidades materiales en el ambiente de control.
Todas	No aplica	Se identificaron deficiencias en los controles para la elaboración, revisión, depuración y registro de los saldos bancarios. Estas deficiencias evidencian debilidades en la ejecución y supervisión de los controles relacionados con el proceso de tesorería.	Existe el riesgo de que la entidad no tenga el soporte que acredite los derechos u obligaciones de Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

XII. **La naturaleza y el monto de los ajustes de auditoría propuestos por el Auditor Externo Independiente, sin perjuicio de que se incorporen o no a los Estados Financieros Básicos dictaminados.**

ERRORES NO CORREGIDOS DEL AÑO ACTUAL						ASIENTO DE CORRECCIÓN ANTES DE IMPUESTOS						
						Balance General				Estado de Resultados		
Número de Asiento	Referencia al PT o TM	Descripción del Asiento (con cuentas por separado para cada Débito (DR) / Crédito (CR))	Componente	Saldo de Cuenta / Clase de Transacción	Tipo de Asiento	Activos	Pasivos	Utilidades Acumuladas Inicio del Año	Otro Capital A/Cs	Ingresos por Operaciones Continuas Antes del Impuesto Sobre la Renta	Gasto por Impuesto Sobre la Renta	Partidas de Operaciones Discontinuas y Extraordinarias
					Nivel 1	Abono						Cargo
1	Revisión de efectivo Fibra HD	Ajuste en las cuentas de efectivo por la falta de soporte	Fibra HD, sobre a Fibra Plus Consolidado	705-01-001-001-00000	Factual							22,486,826
				101-01-001-006-00001	Factual	7,504,152						
				103-01-001-005-00001	Factual	500,694						
				104-01-001-000-00001	Factual	13,417,000						
4	Revisión de efectivo Fibra Plus	Ajuste en las cuentas de efectivo por la falta de soporte	Fibra Plus	705-01-001-001-00000	Factual							4,572,845
				104-01-001-000-00017	Factual	148,568						
				106-01-001-000-00018	Factual	2,785,077						
				103-01-001-005-00001	Factual	884,226						
				103-01-001-005-00002	Factual	1,039,106						
					Subtotal	26,068,823	0	0	0	0	0	(26,059,671)

XIII. **La descripción de la naturaleza, la frecuencia y el alcance de las comunicaciones con el Comité de Técnico, la dirección general o equivalente y el Consejo u órgano equivalente, indicando las fechas de las reuniones, así como los acuerdos y conclusiones relevantes obtenidos.**

Fecha	*Evento*	*Temas de Discusión*
18 de Febrero de 2025	*Comité de Auditoría*	*I. Presentación del informe especial sobre Espacio Condesa.* *II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Director General del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el periodo que comprende del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024.* *III.Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al cuarto trimestre del año 2024.* *IV.Presentación, discusión y, en su caso, autorización del presupuesto para el año 2025.*

		V. Presentación de avances y actualización sobre el programa de reorganización de activos. *VI.Presentación, discusión y, en su caso, autorización para la cancelación de CBFIs adquiridos* *por el Fondo de Recompra del Fideicomiso, conforme a la "Política de Adquisición de CBFIs en circulación".* *VII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del calendario de sesiones del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias, del Comité de Nominaciones y del Comité de Compensaciones del Fideicomiso para el año 2025.* *VIII.Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión.*
29 de abril de 2025	*Comité de auditoria*	I. Lectura discusión y, en su caso aprobación (i) del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, conforme a lo establecido en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, así como (ii) de la opinión de este Comité Técnico sobre el contenido de dicho informe, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores. II. Presentación, discusión y, en su caso, autorización de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024. III. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Asesor y Administrador del Fideicomiso sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de información financiera, conforme a lo establecido en el artículo 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores. IV. Lectura, discusión, aprobación del informe del Comité de Nominaciones sobre actividades efectuadas en ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. V. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Compensaciones del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VI. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Prácticas del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024. VII. Lectura, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Comité de Auditoría del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, así como el informe sobre los Estados Financieros del ejercicio concluido en la misma fecha y el informe sobre el Dictamen del Auditor Externo. VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Consejo Directivo del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de marzo de 2025.

		IX. Presentación, discusión y, en su cao aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al primer trimestre del año 2025. X. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe que el Comité Técnico presentará a la Asamblea General Anual de Tenedores respecto de las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores. XI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, del Comité de Compensaciones y del Comité de Nominaciones. XII. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico, y en su caso, de los demás miembros del Comité Técnico, con base en la propuesta efectuada por el Comité de Nominaciones. XIII. Presentación, discusión y, en su caso aprobación del reporte sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 de conformidad con el artículo 76, fracción XIX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. XIV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la sesión.
22 de Julio de 2025	*Comité de Auditoria*	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Director General del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas durante el período que comprende del 1 de abril al 30 de junio de 2025. II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al segundo trimestre del año 2025. III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la ratificación del nombramiento del Auditor Externo del Fideicomiso. IV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión.
21 de Octubre de 2025	*Comité de Auditoria*	I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al tercer trimestre del año 2025. II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la renovación del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente y la primera emisión de certificados al amparo de dicho programa. III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe del Director General del Administrador del Fideicomiso sobre las actividades realizadas durante el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025. IV. Autorización y firma del acta de sesión del Comité Técnico y designación de los delegados especiales que formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Sesión.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Anexo I

A continuación, listamos a los profesionales que formaron parte del equipo de auditoría externa, incluyendo especialistas.

Nombre	Puesto	Correo electrónico
Solis, Jessica	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Saldaña, Erika	Socio de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Meneses, Javier	Gerente de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Mendoza, David	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Camacho, Fatima Guadalupe	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Martinez, Angela	Encargado de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Muro, Renata Denisse	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Vazquez, Vania Paola	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Molina, Silvia	Socio EQR	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Flores Acosta, Veronica	Gerente Snr EQR	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Milan, Daniela	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Luis Manuel	Team Leader Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Reyes, Rodolfo	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Palomino, Jorge	Socio de TI	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Miguel Angel Garcia Martinez	Socio FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Chavez, Emilio	Gerente Snr FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Quinonez, Alam	Gerente FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Carrera, Diego Reynaldo	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Barrera, Diego Maximiliano	Consultor FAVA	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Solis, Michael	Consultor Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Cedeno, Allison Paulette	Consultor Snr Analytics	Deloitte Asesoría Financiera, S.C.
Juarez, Eva Ximena	Staff de Auditoría	Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.



Bolsa Institucional de Valores BIVA

Confidential – Deloitte Internal Use Only

Risks and Planned Audit Responses - Procedures View

Risk				Account/ Area	
Risk ID (b)	Risk Description (b)	Risk Nature (b)	Risk Type (b)	Account/Area (b)	Assertions/Type (b)
PRCRR010 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 [All Components]	Classification (T)
PRCRR010 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 [All Components]	Classification (T)
PRCRR010 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is not recorded in the proper account.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 [All Components]	Classification (T)
PRCRR002 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Las cuentas por pagar se registran por la cantidad incorrecta. does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock [All Components]	Existence (B)
PRCRR002 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable does not exist.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 [All Components]	Existence (B)
PRCRR003 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	The entity does not have the rights or obligations to Investment properties.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Cash and cash equivalents	The entity does not have the rights or obligations to Cash and cash equivalents.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Cuentas por cobrar	The entity does not have the rights or obligations to Accounts receivable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Depósitos en garantía recibidos	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Pagos anticipados	The entity does not have the rights or obligations to Prepaid expenses.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Patrimonio	The entity does not have the rights or obligations to Generic - balance sheet.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR003 - BS-Payables - trade accounts	The entity does not have the rights or obligations to Accounts payable.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 [All Components]	Rights and Obligations (B)
PRCRR004 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Debt	Debt is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR004 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is recorded at the incorrect amount.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 [All Components]	Valuation and Allocation (B)
PRCRR005 - BS- Propiedades de inversión medidas a valor razonable	Investment properties is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Investment property – Net [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Cash and cash equivalents	Cash and cash equivalents is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Cash and cash equivalents [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Cuentas por cobrar	Accounts receivable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Operating lease receivables_1 [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Debt	Debt is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Long-term debt [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Depósitos en garantía recibidos	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Guarantee deposit received_1 [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Pagos anticipados	Prepaid expenses is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Prepaid expenses [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Patrimonio	Generic - balance sheet is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Capital stock [All Components]	Completeness (B)
PRCRR005 - BS-Payables - trade accounts	Accounts payable is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Trade accounts payable_2 [All Components]	Completeness (B)
PRCRR006 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 [All Components]	Completeness (T)
PRCRR006 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 [All Components]	Completeness (T)
PRCRR006 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is incomplete.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 [All Components]	Completeness (T)
PRCRR007 - COT-Administrative and Operative Expenses	Operating expenses is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Administration expenses_10 [All Components]	Occurrence (T)
PRCRR007 - COT-Cost of sales and services	Cost of sales and services is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Property operating costs_10 [All Components]	Occurrence (T)
PRCRR007 - COT-Income tax expense/benefit	Income tax expense/benefit is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Income taxes_4 [All Components]	Occurrence (T)
PRCRR007 - COT-Interest expense	Depository liabilities - interest expense is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Finance cost_10 [All Components]	Occurrence (T)
PRCRR007 - COT-Revenue - rental (Real Estate)	Revenue - rental is recorded that did not occur.	Prescriptive	Assertion Level - Account	Rental income_9 [All Components]	Occurrence (T)
			Other audit areas		Financial statement level
PRFRA001-Comprender la entidad y su entorno y la evaluación del riesgo de fraude	Management manipulates accounting records and prepares fraudulent financial statements by overriding controls that would otherwise appear to be operating effectively.	Deliberative		Understanding the Entity and Its Environment, Including the Assessment of Fraud Risks	

		Control										
Assessment of Inherent Risk (b)	Planned control reliance (b)	Control ID (b)	Control Name (b)	Control Summary (b)	Control Nature (c)	Control Type (c)	Risk Associated with a Control (RAWC) (c)	Operating Effectiveness Last Tested (c)	Operating Effectiveness Testing Strategy (c)	Design Conclusion (d)	Implementation Conclusion (d)	Operating Effectiveness Conclusion (d)
Higher	No	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable	No Aplicable

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Substantive Procedure	
Procedure Title (?)	Steps (?)
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).,Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
DW 3 - Perform test of details using sampling on a reciprocal population to test base rent [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Real Estate - Revenue - Base Rent - Test of Details Testing Template.
Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity.,Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size.,Make selections from the population.,For each selection, obtain audit evidence and determine whether the s
Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.,Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.,If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the following p
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop an expectation of recorded amounts.,Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.,Determine the apr
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
Test the accounts payable reconciliations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
Perform test of details using sampling on investment properties recorded in the period [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the detail of the population of investment properties owned by the entity.,Determine an appropriate method of sampling, and determine the sample size.,Make selections from the population.,For each selection, obtain audit evidence and determine whether the s
DW 1 - Perform test of details on cash and send cash confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template. Consider the impact of confirmations on audit evidence obtained for other areas of the audit (e.g., completeness of debt or scenarios where we use cash to support other account balances in our substantive testing) and the n
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.,Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.,If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the following p
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop an expectation of recorded amounts.,Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.,Determine the apr
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
Perform test of details on cash denominated in a foreign currency [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.,Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.,If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the following p
DW 2 - Perform test of details on the balance at period-end using audit evidence other than confirmations [L]	See detailed steps for this procedure within the Debt - Period-End Balance Testing Template.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
DW 2 - Perform test of details [L/H]	Identify and understand the relevant population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
Perform a search for unrecorded liabilities by sampling subsequent disbursements and, if relevant, unprocessed invoices, unpaid invoices, and/or open purchase orders [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - Unrecorded Liabilities Testing Template.
Perform test for completeness of investment properties using other testing areas [L/H]	Identify audit procedures from other testing areas (e.g., mortgage payables testing procedures, and rent rolls procedures) to verify that the listing of investment properties is complete.
Perform test of details on additive and subtractive reconciling items [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Cash - Substantive Procedures Testing Template.
DW 1 - Perform test of details using trade accounts receivable confirmations [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Receivable - Confirmations Testing Template.,Evaluate if confirmation procedures provide sufficient audit evidence to address completeness.,If confirmations do not provide sufficient audit evidence to address completeness, perform one or more of the following p
Perform test of details for completeness using a listing of all banking relationships or relevant agreements [L/H]	Inquire with management if there have been any amendments to the debt agreements or if any new agreements have been entered into since the prior period.,Review all board of directors or other committee meeting minutes since the prior period for any information relevant to the debt balance.,Identify the appropriat
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop an expectation of recorded amounts.,Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.,Determine the apr
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop an expectation of recorded amounts.,Evaluate whether the expectation is sufficiently precise.,Determine the apr
DW 2 - Perform test of details - completeness [L/H]	Identify and understand the relevant reciprocal population.,Obtain the population detail.,Determine an appropriate method of selecting items and, if sampling, determine the sample size.,Make selections, and examine and evaluate the evidence obtained.,Evaluate the test results.
Perform test of details using sampling on accounts payable [L/H]	See detailed steps for this procedure within the Accounts Payable - General Substantive Testing Template.
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).,Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).,Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
DW 1 - Perform substantive analytical procedures on operating expenses [L/H]	Use the Operating Expenses - Substantive Analytical Procedures Testing Template to execute the following steps.,Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop
DW 1 - Perform statistical substantive analytical procedures using Reveal Analytics [L/H]	Determine the suitability of particular substantive analytical procedures for given assertions and RoMMs.,Evaluate the reliability of data from which our expectation of recorded amounts is developed.,Develop an expectation of recorded amounts (e.g., predicting cost of sales based on the relationship with sales, adjusted
DW 1 - Perform nonstatistical substantive analytical procedures on income tax expense/benefit	See detailed steps for this procedure within the Income Tax - Expense/Benefit - Substantive Testing Template.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).,Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
Extend interim procedures through the year-end date of the financial statements [L/H]	Consider the need to re-evaluate the risk assessment (e.g., identification of misstatements in interim testing and identification of control deficiencies).,Extend interim procedures to cover the transactions between the interim date and the year-end date of the financial statements.
REQUIRED PROCEDURE: DW1 – Journal Entry Testing Using Omnia | Data [S]	Refer to the detailed steps of this procedure within the Journal Entry Testing Template – Omnia | Data.

Procedure Type (f)	Procedure Origin (f)	Extent of Testing (f)	In the performance of this procedure, is internal or external information used as audit evidence? (f)	*Columna incluida por el equipo de auditoría.* Alcance o porcentaje de revisión (f)	*Columna incluida por el equipo de auditoría.* Resultados obtenidos de los procedimientos sustantivos (f)
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate		Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	No	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Test of Details	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Substantive analytical procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Higher	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio
Other Substantive Procedure	Suggested	Significant	User to evaluate	El alcance fue revisado de acuerdo a nuestra metología con el numero de muestras que se indica	Satisfactorio

Anexo III

A continuación, listamos la conclusión sobre la evaluación y congruencia de la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables que fueron objeto de la revisión.
Entiéndase por:

Rubro o concepto	Descripción de la IPE
Propiedades de inversión e ingresos	Formato Excel que es alimentado de forma manual el cual contiene el detalle de las propiedades de inversión de la Entidad, indicando su estatus (vacante-ocupado), de igual forma incluye la renta a facturar de manera mensual (en MXN). Dicho archivo sirve también de apoyo a la entidad para llevar a cabo el reconocimiento de los ingresos, lo cual nos parece adecuado pues es un control a nivel de cada propiedad de inversión y suite que genera ingresos a la Entidad, al igual es la base utilizada por los valuadores para la realización de sus cálculos.
Pólizas de diario	El fideicomiso realiza registros contables con pólizas de diario las cuales al 31 de diciembre de 2025 fueron conciliadas de forma íntegra.

Toda la información anterior contenida en los sistemas o aplicativos fue congruente con los registros contables.

* * * * *

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Declaración del Auditor Externo Independiente conforme al Artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE o Disposiciones)

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Presidente del Comité Técnico
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A.,Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Emisora" o el "Fideicomiso 1110"), manifiesto lo siguiente: manifiesto lo siguiente:

I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado (o licenciado en contaduría pública) con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número **16430** expedido el **5** de **noviembre** de **2019**. Asimismo, cuento con Número de Registro **18998** en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el **5** de **Julio** de **2022**. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.

II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 27 de abril de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de la calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que este es mi primer año como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias y que **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.** ha prestado durante 9 años de servicios de auditoría externa a esta Emisora

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Básicos consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente

C.P.C. Jessica Nadxieli Solís Torres
29 de abril de 2025

* * * * *

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra Plus Management, S.C.

Rodrigo González Zerbi
Director General

Alejandro Raúl Blasco Ruíz
Director de Finanzas

Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FPLUS 16

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/1110 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los que suscribimos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros para el periodo comprendido del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 o que estos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente
FIBRA PLUS MANAGEMENT, S.C.

Rodrigo González Zerbi
Director General

Alejandro Raúl Blasco Ruiz
Director de Finanzas

Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

ADMINISTRADOR
Fibra Plus Management, S.C.

Rodrigo González Zerbi
Director General

Alejandro Raúl Blasco Ruíz
Director de Finanzas

Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Fideicomiso F/1110 (la "Emisora"), contenida en el presente reporte anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual"), la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente la situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Plus Management, S.C.,
actuando única y exclusivamente como
Administrador del Fideicomiso F/1110

Rodrigo González Zerbi
Director General

Alejandro Raúl Blasco Ruíz
Director de Finanzas

Amparo Monsserrat Gutiérrez Calvo
Subdirectora Jurídico Corporativo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al periodo 2025 la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EMISOR

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110

Nombre: Luis Octavio Ramírez Cortés
Cargo: Delegado Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EMISOR

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110

Nombre: Luis Octavio Ramírez Cortés
Cargo: Delegado Fiduciario

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional:	

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e Informe de auditores independientes del 27 de abril de 2026.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	10

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (Fibra Plus)

(cifras en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias (el "Grupo", "Fideicomiso" o "Fibra Plus"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados integrales, los estados consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de los flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 11 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades de inversión, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo la revisión de los ingresos por arrendamiento y los gastos de dichas propiedades, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias y revisamos que los costos registrados a la fecha en contabilidad correspondan a los proyectos en construcción.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionadas. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 13 "Medición del Valor Razonable" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente que incluye tasas de descuento y tasas de capitalización, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración del Grupo es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a); así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera estén disponibles después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ningún nivel de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si, con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error material, estamos obligados a informar este hecho. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en funcionamiento.



Deloitte.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Jessica Nadxieli Solis Torres
Ciudad de México, México
27 de abril de 2026.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

Activos	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 329,646	$ 600,096	$ 636,798
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	251,779	171,086	137,629
Impuestos por recuperar	9	132,273	78,731	61,388
Total del activo circulante		713,698	849,913	835,815
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	32,754	43,332	38,707
Activo por derecho de uso	10	133,020	95,546	85,066
Propiedades de inversión	11	18,332,062	17,334,138	15,981,431
Activos disponibles para la venta		52,346	-	-
Mobiliario y equipo		8,700	10,494	11,949
Depósitos en garantía		220,431	112,084	58,964
Total del activo no circulante		18,779,313	17,595,594	16,176,117
Total del activo		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932
Pasivos y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	$ 1,971,531	$ 1,287,747	$ 575,719
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		237,522	110,455	352,814
Impuestos por pagar		53,102	43,465	29,349
Pasivos por arrendamiento	14	6,364	3,456	4,604
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		401,508	388,182	11,143
Total del pasivo circulante		2,670,027	1,833,305	973,629
Rentas cobradas por anticipado		13,087	36,600	42,213
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	149,378	102,093	88,827
Certificados bursátiles por pagar	12	1,107,659	1,066,183	1,020,254
Instrumentos financieros derivados		61,947	23,242	18,216
Créditos bancarios largo plazo	12	3,081,671	3,390,985	3,345,902
Total del pasivo		7,083,769	6,452,408	5,489,041
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,099,072	9,049,072	8,925,461
Otros (prima en suscripción)		86,702	86,702	283,581
Resultados acumulados		3,084,013	2,724,858	1,960,254
Fondo de recompra		(63,698)	(53,820)	(45,298)
		12,206,089	11,806,812	11,123,998
Participación no controladora		203,153	186,287	398,893
Total del patrimonio		12,409,242	11,993,099	11,522,891
Total del pasivo y patrimonio		$ 19,493,011	$ 18,445,507	$ 17,011,932

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad por CBFI

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por Rentas		$ 830,750	$ 837,678	$ 732,370
Gastos de administración y operación		342,551	366,799	299,493
Intereses netos		23,389	(59,582)	(120,263)
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(162,517)	261,363	(301,645)
Gastos financieros		344,380	386,754	355,838
Otros (gastos) ingresos – neto		32,824	(409,532)	139,906
Compensación de largo plazo (Promote)		50,000	123,611	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		41,477	45,929	57,175
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		(217,375)	(660,026)	(335,081)
Utilidad neta consolidada del año		$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Otros resultados integrales		-	-	(104,155)
Utilidad neta integral consolidada del año		$ 376,021	782,362	532,792
Utilidad neta e integral del período de la participación controladora		$ 359,155	$ 764,604	$ 636,947
Utilidad neta e integral del período de la participación no controladora		$ 16,866	$ 17,758	$ (104,155)
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFI * *	16	$ 0.56	$ 1.20	$ 1.00
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFI * *	16	0.52	1.12	0.94
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		638,176,752	634,576,114	636,201,174
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		$ 685,668,720	$ 681,888,050	$ 675,353,696

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 8,843,353	$ (36,540)	$ 219,910	$ 1,323,307	$ 659,173	$ 11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9,049,072	(53,820)	86,702	2,724,858	186,287	11,993,099
Compensación de largo plazo (Promote)	50,000	-	-	-	-	50,000
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(9,878)	-	-	-	(9,878)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	359,155	16,866	376,021
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 9,099,072	$ (63,698)	$ 86,702	$ 3,084,013	$ 203,153	$ 12,409,242

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)
Método indirecto

	2025	2024	2023
Utilidad neta del período consolidada	$ 376,021	$ 782,362	$ 636,947
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(217,375)	(660,026)	(335,081)
Bajas de mobiliario y equipo	-	-	(908)
Depreciación	26,784	9,518	12,274
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a cargo (favor)	23,389	(59,582)	(120,263)
Activo por derecho de uso	-	(18,384)	-
Compensación a largo plazo (Promote)	50,000	123,611	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	38,705	5,026	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI´s) y amortización de gastos de emisión	41,477	45,929	57,175
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	344,380	386,754	251,683
(Ganancia) pérdida cambiaria	(162,517)	249,529	(301,645)
	520,864	864,737	200,182
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(80,693)	(33,457)	36,026
Impuestos por recuperar	(53,542)	(17,343)	(6,103)
Depósitos en garantía	(108,347)	(53,120)	(36,372)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	816,440	145,823	44,486
Impuestos por pagar	9,637	14,116	22,246
Pasivo por arrendamiento	50,193	27,089	
Rentas cobradas por anticipado	(10,187)	(16,756)	3,693
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,144,365	931,089	264,158

	2025	2024	2023
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición en participación Fibra HD	-	(427,243)	(15,608)
Intereses a (cargo) favor efectivamente pagados, cobrados	(23,389)	59,582	120,263
Adquisición de mobiliario y equipo	(676)	(159)	(725)
Baja de propiedades de inversión	361,949	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	(1,142,498)	(692,681)	(719,411)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(804,614)	(1,060,501)	(615,481)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	205,000	844,342	3,602,539
Pago de préstamos	(413,032)	(336,760)	(3,256,419)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(8,489)	(14,971)	(6,828)
Suscripción de CBFIs	-	-	18,218
Compensación de largo plazo (Promote)	(50,000)	-	(55,266)
Gastos financieros efectivamente pagados	(344,380)	(386,754)	(177,088)
Recompra de CBFIs, neto	(9,878)	(8,522)	(8,758)
Flujo neto de efectivo utilizado en generado por actividades de financiamiento	(620,779)	97,335	116,398
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(281,028)	(32,077)	(234,925)
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	643,428	675,505	910,430
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	$ 362,400	$ 643,428	$ 675,505

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación

1. Información general y eventos relevantes

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) ("Fibra Plus" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2016, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

a. Fideicomitente: NFD, S. A. de C. V.

b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.

c. Fiduciario: Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

e. Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria (antes CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple).

Fibra Plus, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso celebró los siguientes contratos:

Contrato de Administración y Asesoría

En términos del Fideicomiso, celebramos un Contrato de Administración y Asesoría con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de la cartera del Fideicomiso, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los contratos de arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio contrato de administración y asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

Contrato de Desarrollo

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró con el Desarrollador, un Contrato de Desarrollo. La celebración de dicho contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador y a nosotros todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los activos que formarán parte de la cartera del Fideicomiso de tiempo en tiempo.

Contrato de Gestión

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró un Contrato de Gestión a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos inmuebles relacionados con los activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de la cartera del Fideicomiso.

Fibra Plus es operado a través de un Comité Técnico.

Eventos relevantes

1) Durante el ejercicio 2025 se desinvirtieron los inmuebles de Bario Reforma (Sevilla y Niza), La Roca, Plaza San Antonio y Oficinas de Elite Acueducto cuyo monto ascendió a $306,359

2) En enero 2024, Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la compra a mercado de 43,718,000 CBFIs a un valor de $ 2.25 pesos por CBFI, por lo que la participación de Fibra Plus a esta fecha es de 95.70%

3) Durante el mes de febrero de 2023 el Fideicomiso incrementó su participación en Fibra HD en un 4.81% mediante la suscripción de derechos en especie que se efectuó en ese mismo mes, con un factor de intercambio de 2.5x, y una reconversión de 21,010,675 CBFIs de Fibra HD a un precio promedio de $3.496 pesos por CBFI. Con dicho incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2023 es del 85.70%.

4) Durante el mes de febrero de 2023 el Fideicomiso adquirió naves industriales en Sonora por $4,422 dólares donde pagó $33,217 pesos a través de 3,894,130 CBFIs.

5) Durante el mes de febrero 2023 el Fideicomiso dispuso de $36,872, dólares del crédito sindicado, a través del cual liquidó el crédito revolvente que tenía contratado con BBVA por un monto de $500,000.

6) Durante el mes de febrero de 2023 el Fideicomiso contrato un Derivado y un collar como parte de las obligaciones adquiridas en el contrato de crédito sindicado contratado en noviembre de 2023.

7) El 21 de abril de 2023 Fibra Plus (BMV: FPLUS16), el primer Fideicomiso de inversión en bienes raíces en México enfocado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, denominado Fideicomiso F/1110 y fungiendo como fiduciario Banco Azteca, S.A, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, pagó la primera distribución en efectivo equivalente a $0.0862586055040608 por CBFI por concepto de distribución de pago por reembolso de capital, que ascendió a $55,266.

2. Oferta Pública Inicial

En noviembre de 2016, Fibra Plus comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial primaria de 105,000,000 CBFIs.

En dicha fecha, el Fideicomiso también realizó una emisión de 79,799,154 CBFIs para el pago a los Aportantes de inmuebles por las operaciones de contribución y adquisición de inmuebles, que son parte de las "operaciones de formación", de los cuales 48,093,992 CBFIs corresponden a propiedades aportadas en 2016, y 31,705,162 CBFIs a propiedades contribuidas en 2018, conforme se detalla más adelante. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023, se tienen retenidos 1,179,997 CBFIs, correspondientes en su conjunto a los activos Ciudad del Carmen, Capitolio Satélite, Manzanillo y Autlán, los cuales se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el portafolio de Fibra Plus está integrado por las siguientes propiedades:

Activos	Municipio o Delegación, Estado
Cartera Comercial	
1. Espacio Condesa	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	Colonia Aviación, Salina Cruz, Oaxaca
3. Manzanillo	Manzanillo, Colima
4. Centro Comercial Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco
5. Centro Comercial Vidarte Satélite	Tlalnepantla, Estado de México
6. Galerías Metropolitana Autlán	Autlán de Navarro, Estado de Jalisco
7. Conjunto Industrial Baja California	Ensenada, Baja California
8. Conjunto Industrial Nogales	Nogales, Sonora
9. Nuevo Laredo	Nuevo Laredo, Tamaulipas
10.Carmen Center	Ciudad del Carmen, Campeche
11.Lomas Verdes	Naucalpan, México
12.Las Ramblas	Guadalajara, Jalisco
13.Casa Grande	Saltillo, Coahuila
14.Los Mochis	Los Mochis, Sinaloa
15.Los corales	Veracruz, Veracruz
16.Burger King	Tijuana, Baja California
17.Cantera Tepic	Tepic, Nayarit
18.Península	San José del Cabo, Baja California Sur
19.La Pilita	Metepec, México
20.Plaza Chimalhuacán	Chimalhuacán, México
21.Vía San Juan	Iztapalapa, CDMX
22.Suzuki	La Paz, Baja California Sur
23.Portafolio BAE	Iztapalapa, CDMX

Activos	Municipio o Delegación, Estado
24.Portafolio OLAB	Gustavo Madero, México
Cartera Oficinas	
25.Oficinas Espacio Condesa*	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
26.Oficinas Vidarte Satélite	Tlalnepantla, Estado de México
27.Ciudad del Carmen	Ciudad del Carmen Campeche
28.Torre Premier Villahermosa	Villahermosa, Tabasco
29.Elite Acueducto Oficinas	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco
30.Torre Arcos	Guadalajara, Jalisco
31.Cataviña	Mexicali, Baja California
32.Torre Garza Sada	Aguascalientes, Aguascalientes
33.Sky Cumbres	Cancún, Quintana Roo
34.Bosque Real	Huixquilucan, México
385.Duraznos	Miguel Hidalgo, CDMX
36.Corporativo Periférico Sur	Tlalpan, CDMX
37.Corporativo Arboledas	Tlalnepantla de Baz, México
Cartera Departamentos	
38.Fibra Home Condesa	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
39.Fibra Home Bora	Avenida Santa Fe, Delegación Cuajimalpa
Cartera Industrial	
40.Hyson	Nogales, Sonora
41.Daher	Nogales, Sonora
42.Chichimeco	Jesús María, Aguascalientes
43.Veritiv	Nogales, Sonora
44.Ternium	Naucalpan de Juárez, México
45.Agricolima	Manzanillo, Colima
46.Industrial Durango	Durango, Durango
47.Industrial Villahermosa	Villahermosa, Tabasco
48.Heineken	Chimalhuacán, México
Cartera Educativo	
49.UVM	Nogales, Sonora
50.Celtic	Corregidora, Querétaro
51.La Calma	Zapopan, Jalisco
52.IPETH	Atlixco, Puebla
53.CTQ	Corregidora, Querétaro
54.Colegio Nuevo México	Santiago de Querétaro, Querétaro
Cartera Corporativo	
55.Piso Santa Fe	Cuajimalpa, CDMX

* Propiedades que fueron incorporadas en 2018, mediante la autorización del Comité Técnico.

3. Adopción de Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

a. ***Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso***

En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	El grupo ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas *[y [en algunos casos] no han sido adoptadas por [organismo relevante].*

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	*Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza*
NIIF 18	*Presentación e información a revelar en los estados financieros*
NIIF 19	*Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

La administración de la Entidad no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.



Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los "criterios de calificación" para la contabilidad de coberturas (en lugar de las "condiciones") y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención "su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)" en la NIIF 9.5.1.3 por "el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15" para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al "precio de transacción" (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un "agente de facto"

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los "agentes de facto" como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término "método del costo" por "al costo" en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de "método del costo" de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y

- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.



La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.

Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

4. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento -*** Los estados financieros consolidados de Fibra Plus han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

b. ***Bases de preparación -*** Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 , y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

a. Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;

b. Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

c. Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

b. ***Negocio en marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

Como se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos de Fibra Plus al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023 los pasivos circulantes exceden los activos circulantes por $1,956,329, $983,392 y $137,814, respectivamente.

La situación de negocio en marcha demuestra que Fibra Plus pudiera no cumplir con sus obligaciones de pago del corto plazo, sin embargo, la Administración se encuentra gestionando el financiamiento de sus créditos para la cobertura de sus créditos a corto plazo, así como el proceso de desinversión.

d. ***Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de las subsidiarias sobre las que ejerce control.

Entidad	Participación 2025	2024	2023	Actividad
Fibra Plus Management, S. C.	99.99%	99,99%	99.99%	Administradora de Fibra Plus
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) ("Fibra HD") (1)(2)	95.70%	95.70%	85.70%	Fibra operadora de propiedades de inversión
Fibra HD Servicios, S. C.	85.69%	85.69%	85.69%	Administradora de Fibra HD

(1) En enero de 2024 Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la compra a mercado de 43,718,000 CBFIs, a un valor de $2.25 pesos por CBFI, por lo que la participación de Fibra Plus a esta fecha es de 95.70%.

(2) En febrero 2023 Fibra Plus incrementó la participación en Fibra HD en un 4.81% mediante la suscripción de derechos en especie que se efectuó en ese mismo mes, con un factor de intercambio de 2.5x, y una reconversión de 21,010,675 CBFIs de Fibra HD a un precio promedio de $3.496 pesos por CBFI. Con dicho incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2024 es del 85.70%.

La Entidad consolida su inversión en función de que ha demostrado que cumple con los siguientes indicadores que demuestran el control en sus subsidiarias:

- Poder sobre la inversión;
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante su poder sobre la entidad en la que invierte.

El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle
poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y

Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de las subsidiarias y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a las subsidiarias se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

f. ***Instrumentos financieros -*** Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

g. **Contabilidad de coberturas**

Fibra Plus designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados de coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, Fibra Plus documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, Fibra Plus documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados , el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados , la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.



Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos . Además, si del Fideicomiso espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

Las ganancias y pérdidas en el instrumento de cobertura acumulado en la reserva de conversión de moneda extranjera se reclasifican a utilidad o pérdida en la disposición o disposición parcial de la operación extranjera.

h. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “patrimonio contribuido” y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.



i. ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Plus ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

j. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Plus con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
(ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

k. ***Arrendamientos***

- *La Entidad como arrendatario*

  La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.



Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal-.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

l. ***Mejoras a locales arrendados***

Las mejoras a locales arrendados se amortizan conforme a la duración de los contratos de arrendamiento de donde se encuentran las propiedades de inversión.

m. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

n. ***Transacciones en moneda extranjera*** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Plus se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

o. ***Estado consolidado de flujos de efectivo -*** El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo consolidado utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el estado de cambios en el patrimonio consolidado de los fideicomitentes.

p. ***Impuestos a la utilidad*** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales con base en sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Fibra Plus Management, S.C. reconoce, en su caso, los impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la Administradora durante el período no fueron materiales.

q. ***Costos por préstamos*** - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos a través de una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos a través de una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen durante el periodo en que se incurren.

r. ***Planes de pagos basados en CBFIs.*** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital "Compensación de largo plazo (Promote)". Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

s. ***Beneficios a empleados por terminación y retiro***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones. Las aportaciones hechas al plan de beneficios del régimen estatal de pensiones son contabilizadas como pagos para los planes de contribuciones de las obligaciones de la Entidad, esto bajo los planes que son equivalentes a las contribuciones del plan de beneficios de pensiones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

Fibra Plus no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Fibra Plus Management, S. C.; administrador de la entidad, Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no reconoció el pasivo por obligaciones laborales, debido a que el número de empleados y su antigüedad no son representativos, y no estima un impacto material para los estados financieros.

c. ***Depósitos de los arrendatarios***

El Fideicomiso obtiene depósito/s reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.

t. ***Ingresos por rentas*** **-**El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento operativo. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados de posición financiera.

Los ingresos por rentas bajo arrendamientos operativos son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable) las cuales se reconocen cuando se devengan.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros, si la revisión afecta a períodos actuales y futuros.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra Plus pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra Plus es el peso mexicano.

Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

b. ***Principales fuentes de incertidumbre en la estimación***

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Plus determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

6. Reclasificaciones

Los estados financieros por el año que terminó el 1 de enero de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2024:

Estado de situación financiera
Reclasificación de largo plazo a corto plazo

Concepto	Cifras previamente reportadas en los estados financieros	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 1 de enero de 2024
Instrumentos financieros derivados	$ 9,280	$ (9,280)	$ -
Total de pasivo circulante	$ 982,909	$ (9,280)	$ 973,629

Concepto	Cifras previamente reportadas en los estados financieros	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 1 de enero de 2024
Instrumentos financieros derivados	$ 8,936	$ 9,280	$ 18,216
Total de pasivo	$ 5,489,041	$ 9,280	$ 5,489,041

Estado de resultados

Reclasificación de valuación de la deuda a UDIS de gastos de por intereses

Concepto	Cifras previamente reportadas en los estados financieros	Reclasificaciones	Saldos reclasificados al 1 de enero de 2024
Gastos por intereses	$ (413,013)	$ 57,175	$ 355,838
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	$ 0	$ (57,175)	$ (57,175)

7. Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	$ 19,383	$ 13,325	$ 118,852
Equivalentes de efectivo	310,263	586,771	517,946
Total	$ 329,646	$ 600,096	$ 636,798
Efectivo restringido [(1)]:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	$ 32,754	$ 43,332	$ 38,707

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo de operación terminado el 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales, con un rendimiento promedio de 5.42%.

El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia de un fideicomiso correspondiente al fondo de reserva del crédito con Bancomext; su uso está restringido para el pago de servicio de deuda más intereses. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondeos remanentes contenidos son liberados y pueden ser utilizados para la operación de Fibra Plus.

8. Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Clientes comerciales	$ 378,136	$ 324,456	$ 310,728
Deudores diversos	207,237	128,822	29,726
Estimación para pérdidas crediticia	(333,594)	(282,192)	(202,825)
	$ 251,779	$ 171,086	$ 137,629

a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

A la firma de los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de "depósitos de los arrendatarios" en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

9. Impuestos por recuperar

	2025	2024	2023
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	$ 132,273	$ 78,731	$ 61,388

10. Activos por derecho de uso

La Entidad arrienda las oficinas donde se encuentran ubicados. El plazo promedio de arrendamiento es de 3 años para 2025.

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Costo:	
Al inicio de 2025	$ 115,537
Adiciones	61,898
Al 31 de diciembre de 2025	$ 177,435
Depreciación acumulada:	
Al inicio de 2025	$ (19,181)
Adiciones	(25,234)
Al 31 de diciembre de 2025	$ (44,415)

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Valor en libros:	
Al 31 de diciembre de 2025	$ 133,020
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados:	
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	25,234
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	12,319

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Costo:	
Al inicio de 2024	$ 97,152
Adiciones	18,385
Al 31 de diciembre de 2024	$ 115,537

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Depreciación acumulada:	
Al inicio de 2024	$ (12,896)
Adiciones	(7,095)
Al 31 de diciembre de 2024	$ (19,991)
Valor en libros:	
Al 31 de diciembre de 2024	$ 95,546
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados:	
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	$ 7,095
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	9,186

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Costo:	
Al inicio de 2023	$ 91,285
Adiciones	5,867
Al 31 de diciembre de 2023	$ 97,152

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Depreciación acumulada:	
Al inicio de 2023	$ (7,263)
Adiciones	(4,823)
Al 31 de diciembre de 2023	$ (12,086)

Activos por derechos de uso	Inmuebles
Valor en libros:	
Al 31 de diciembre de 2023	$ 85,066
Montos reconocidos en estado consolidado de resultados:	
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	$ 4,823
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	645

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra Plus fueron valuadas a su valor razonable por valuadores calificados independientes, e incorporan las inversiones desarrolladas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 ascienden a:

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones (+) / Desinversiones (-)	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Espacio Condesa	$ 5,834,206	$ 1,123,577	$ -	$ 6,957,783
Manzanillo [(1)]	137,685	5,413	981	144,079
Elite Acueducto	478,239	(20,451)	(11,677)	446,111
Vidarte Satélite	391,273	-	9,756	401,029
Plaza Metropolitana Salina Cruz	340,958	7,870	(147,618)	201,210
Ciudad del Carmen	83,836	-	4,379	88,215
Villahermosa	180,382	699	13,024	194,105
Autlán	105,202	-	1,864	107,066
Torre Arcos	126,255	-	(748)	125,507

	Saldos al 31 de diciembre de 2024	Adiciones (+) / Desinversiones (-)	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2025
Baja California	767,930	372	5,897	774,199
Fibra Home Bora	719,105	-	2,374	721,479
Nogales	913,809	170	50,396	964,375
Nuevo Laredo [2]	704,828	-	35,925	740,753
Saltillo	59,268	-	286	59,554
Colegio Mexico Nuevo	31,455	-	1,032	32,487
Las Ramblas	104,794	-	14,984	119,778
Carmen Center	240,349	-	11,267	251,616
Lomas Verdes	22,760	-	657	23,417
Daher	98,420	-	1,209	99,629
Hyson	106,370	-	1,225	107,595
UVM	51,482	-	4,208	55,690
Cataviña	226,417	-	19,453	245,870
Casa Grande	52,346	(52,346)	11,414	11,414
Celtic	245,823	-	12,435	258,258
La Roca	156,972	(156,972)	-	-
Mochis	437,454	241	2,945	440,640
La Calma	385,707	-	6,127	391,834
Chichimeco	83,581	-	4,580	88,161
Veritiv	53,987	162	14,770	68,919
Torre Garza Sada	28,951	-	1,180	30,131
Los Corales	144,470	116	16,425	161,011
Sky Cumbres	47,890	-	3,622	51,512
Agricolima	248,985	1,819	(906)	249,898
Burger King	50,920	-	3,943	54,863
IPETH	109,797	-	4,560	114,357
Plaza San Aonio	60,213	(60,213)	-	-
Cantera Tepic	185,758	-	11,752	197,510
CTQ	99,656	-	3,679	103,335
Bosque Real	106,321	-	14,265	120,586
Barrio Reforma	71,967	(71,967)	-	-
Durango	308,771	-	(3,207)	305,564
Villahermosa	338,859	-	34,137	372,996
Península	282,432	-	26,514	308,946
La Pilita	104,814	405	10,019	115,238
Chimalhuacán	784,366	665	2,651	787,682
Vía San Juan	310,032	-	12,677	322,709
Heineken	82,496	-	3,264	85,760
Suzuki	29,225	-	8,105	37,330
Duraznos	133,929	-	(12,146)	121,783
Ternium	155,315	989	6,766	163,070
Periférico Sur	184,213	-	(4,460)	179,753
Portafolio Bae	72,827	-	3,082	75,909
Portafolio Olab	174,972	-	4,449	179,421
Corporativo Arboledas	59,292	-	(5,118)	54,174
Downtown Santa Fe	16,774	-	977	17,751
Totales	$ 17,334,138	$ 780,549	$ 217,375	$ 18,332,062

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Espacio Condesa	$ 5,238,044	$ 673,848	$ (77,686)	$ 5,816,604
Manzanillo [1]	196,542	3,980	(62,837)	211,824
Elite Acueducto	471,039	61	7,139	478,239
Vidarte Satélite	391,273	-	-	391,273
Plaza Metropolitana Salina Cruz	329,031	22,534	(10,607)	358,559
Ciudad del Carmen	83,685	-	151	83,836
Villahermosa	177,996	2,771	(385)	180,382
Autlán	99,575	-	5,627	105,202
Torre Arcos	123,065	-	3,190	126,255
Baja California	649,240	3,481	115,209	767,930
Fibra Home Bora	703,369	-	15,736	719,105
Nogales	771,813	-	141,996	913,809
Nuevo Laredo [2]	583,730	173	120,925	704,828
Saltillo	55,671	-	3,597	59,268
Las Ramblas	95,079	5,795	3,920	104,794
Carmen Center	347,623	1,031	(108,305)	355,616
Lomas Verdes	30,329	179	(7,748)	32,745
Daher	84,543	-	13,877	98,420
Hyson	88,595	-	17,775	106,370
UVM	55,359	-	(3,877)	51,482
Cataviña	203,938	562	21,917	226,417
Casa Grande	48,814	-	3,532	52,346
Celtic	239,654	-	6,169	245,823
La Roca	155,545	3,042	(1,615)	156,972
Mochis	423,298	-	14,156	437,454
La Calma	361,608	-	24,099	385,707
Chichimeco	75,941	-	7,640	83,581
Veritiv	45,746	-	8,241	53,987
Torre Garza Sada	28,141	124	686	28,951
Los Corales	135,405	2,539	6,526	143,439
Sky Cumbres	44,312	-	3,578	47,890
Agricolima	214,191	181	34,613	248,985
Burger King	49,041	-	1,879	50,920
IPETH	107,128	-	2,669	109,797
Plaza San Aonio	57,221	-	2,992	60,213
Cantera Tepic	164,949	-	20,809	185,758
CTQ	96,372	-	3,284	99,656
Bosque Real	105,548	-	773	106,321
Barrio Reforma	71,342	53	572	71,967
Durango	255,283	-	53,488	308,771
Villahermosa	283,925	-	54,934	338,859
Península	254,049	-	28,383	282,432
La Pilita	99,055	-	5,759	104,814
Chimalhuacán	695,200	813	88,353	784,366
Vía San Juan	279,957	550	29,525	310,032
Heineken	80,806	-	1,690	82,496
Suzuki	27,516	-	1,709	29,225
Duraznos	137,130	(6,338)	3,137	133,929

	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Ternium	141,371	250	13,694	155,315
Periférico Sur	185,572	150	(1,509)	184,213
Portafolio Bae	69,507	-	3,320	72,827
Portafolio Olab	160,195	26	14,751	174,972
Corporativo Arboledas	58,679	-	613	59,292
Colegio Mexico Nuevo	29,936	-	1,519	31,455
Downtown Santa Fe	19,455	-	(2,681)	16,774
Totales	$ 15,981,431	$ 715,804	$ 636,903	$ 17,334,138

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se determinó bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

(1) Fibra Plus participa con el 65% de los rendimientos futuros del inmueble.
(2) Propiedad adquirida por Fibra Plus durante el mes de agosto de 2023 en Nuevo Laredo.

El valor razonable de las propiedades de inversión se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de las propiedades.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra Plus se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

Tasa de descuento **-** Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

12. Créditos bancarios y certificados bursátiles por pagar

a. *Créditos bancarios*

	2025	2024	2023
Con fecha 16 de noviembre de 2024, se firmó un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer SA quien fungió como Agente colocador por un total de 1,770 millones de pesos de una línea global de hasta 4,500 millones de pesos a una tasa variable con vencimiento en 2027	$ 3,050,150	$ 2,652,752	$ 2,740,191
Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext) hasta por un monto 34.8 millones de dólares americanos a una tasa de interés fija de 5.65% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030.	476,250	569,400	494,045
Con fecha 11 de marzo de 2023 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 120.0 mdp a una tasa de interés variable de TIIE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	102,502	18,674	20,198
Con fecha 22 de diciembre de 2023 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 24.0 mdp a una tasa de interés variable de TIIE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	17,114	183,280	113,238

	2025	2024	2023
Con fecha 3 de septiembre y 2 de diciembre de 2023 se realizaron disposiciones con garantía con garantía hipotecaria con el Banco Bancrea S.A. (Bancrea) hasta por un monto de hasta 300.0 mapa a una tasa de interés variable de TIIE +5% con vencimiento en 2025.	953,972	900,353	380,680
Con fecha 3 de noviembre del 2025 se realizó disposición con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 100 millones de pesos a una tasa de interés variable de +3.16 % con vencimiento en 2026	100,000	-	-
Con fecha 9 de agosto del 2024 se realizó disposición con el Banco Sabadell, S.A. hasta por un monto de hasta 15 millones de dólares a una tasa de interés variable de 5 % de Balloon +73.40% con vencimiento en 2026.	208,464	252,842	224,445
Durante diciembre de 2025 se celebró un contrato con Banco Mercantil de Panamá por un monto de 5 millones de dólares.	89,750	101,341	-
El 11 de diciembre de 2025, el Fideicomiso celebro un contrato con Banco del Bajío S.A. (BanBajío) para la apertura de un crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de 55 millones de pesos a una tasa de interés variable de +3.20 % con vencimiento en 2026.	55,000	-	-
	5,053,202	4,678,732	3,972,797
Menos:			
Comisiones por financiamiento	-	-	(51,176)
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(1,971,531)	(1,287,747)	(575,719)
	$ 3,081,671	$ 3,390,985	$ 3,345,902

b. Las líneas de crédito establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados dentro de las cuales se encuentran: *uso* de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 estas obligaciones fueron cumplidas.

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Bancario al 31 de diciembre de 2025 son:

	Pesos	Dólares
Circulante	$ 1,971,531	$ 109,835
2025	127,836	7,122
2026	436,241	24,303
2027 y años posteriores	2,517,594	140,255
Total	$ 5,053,202	$ 281,515

El detalle de la deuda de certificados bursátiles por pagar se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Emisión de 1,278,257 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19U. Devenga intereses cada 28 días a una tasa de 5.63%, con fecha de vencimiento 15 de noviembre de 2029, neto de gastos de emisión.	$ 1,107,659	$ 1,066,183	$ 1,020,254
Porción circulante de los certificados bursátiles	-	-	-
Largo plazo de los certificados bursátiles	$ 1,107,659	$ 1,066,183	$ 1,020,254

Los certificados bursátiles establecen como obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entrega estados financieros, dictaminados 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar a tiempo, intereses, apalancamiento, no mayor al 50% no realiza gravámenes adicionales sobre la propiedad, un índice de cobertura del servicio de la deuda >1.0x , activos totales no gravados / deuda no garantizada >150%

a. Movimientos al saldo de certificados Bursátiles

Saldos al inicio de 01/01/2025	Efecto de revaluación de UIDS	Saldos al final de 31/12/2025
$ 1,066,183	$ 41,476	$ 1,107,659

Durante el ejercicio 2025 la entidad pago $62,089 por concepto de intereses derivado de la deuda que se tiene por los Certificados Bursátiles.

13. Administración del capital y riesgos financieros

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como Fideicomiso en funcionamiento, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el capital del Fideicomiso consiste únicamente en el patrimonio de los fideicomitentes.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico.

Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra Plus mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Costo amortizado			
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	$ 362,400	$ 643,428	$ 675,505
Cuentas por cobrar	251,779	171,086	137,629
Pasivos financieros:			
Costo amortizado			
Créditos bancarios a corto plazo	1,971,531	1,287,747	575,719
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	237,522	498,637	352,814
Créditos bancarios a largo plazo	3,081,671	3,390,985	3,345,902
Certificados bursátiles por pagar	1,107,659	1,066,183	1,020,254
Valor Razonable			
Instrumentos Financieros Derivados	61,947	23,242	18,216

a. ***Valor razonable de instrumentos financieros***

Excepto por los pasivos relacionados con la deuda a largo plazo, la administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable

Jerarquía del valor razonable	2025 Nivel 2	2024 Nivel 2	2023 Nivel 2
Pasivos financieros mantenidos a costo amortizado:			
Certificados bursátiles por pagar	1,100,832	979,333	967,698

Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable:

31 de diciembre de 2025	Valor razonable	Valor en libros
Créditos bancarios	4,468,038	5,053,202

31 de diciembre de 2024	Valor razonable	Valor en libros
Créditos bancarios	4,637,661	4,263,728

31 de diciembre de 2023	Valor razonable	Valor en libros
Créditos bancarios	3,655,169	3,719,610

El valor razonable de la deuda a largo plazo mencionado anteriormente fue determinado de acuerdo con modelos de valuación generalmente aceptados en base a un análisis de flujos de efectivo descontado, siendo el dato de entrada más importante la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de las contrapartes.

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a la vista.

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada %	A un año	A dos años	A 3 años	A 4 años en adelante	Total
31 de diciembre de 2025						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses		$ 237,522	$ -	$ -	$ -	$ 237,522
Préstamos bancarios en moneda extranjera	5.54%	334,006	40,312	126,867	862,982	1,364,167
Préstamos bancarios en moneda nacional	6.65%	1,637,525	87,524	309,374	1,654,612	3,689,035
Certificados bursátiles por pagar	17.98%	-	-	-	1,107,659	1,107,659
Intereses por préstamos bancarios	-	468,011	426,197	389,123	361,289	1,644,620
Intereses por certificados bursátiles	-	64,385	66,317	67,813	70,355	268,870
		$ 2,741,449	$ 620,350	$ 893,177	$ 4,056,897	$ $8,311,873

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada %	A un año	A dos años	A 3 años	A 4 años en adelante	Total
31 de diciembre de 2024						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses		$ 498,637	$ -	$ -	$ -	$ 498,637
Préstamos bancarios en moneda extranjera	6.95%	186,796	52,648	91,529	1,265,203	1,596,179
Préstamos bancarios en moneda nacional	12.71%	1,100,951	45,444	395,382	1,540,776	3,082,553
Certificados bursátiles por pagar	5.63%	-	-	-	1,066,183	1,066,183
Intereses por préstamos bancarios		485,297	415,283	378,410	900,540	2,179,530
Intereses por certificados bursátiles		66,445	66,617	69,948	110,169	313,179
		$ 2,338,126	$ 579,992	$ 935,269	$ 4,882,874	$ 8,736,261

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada %	A un año	A dos años	A 3 años	A 4 años en adelante	Total
31 de diciembre de 2023						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses	8.61	$ 352,814	$ -	$ -	$ -	$ 352,814
Préstamos bancarios en moneda extranjera	5.4	77,738	77,738	77,738	624,431	857,645
Préstamos bancarios en moneda nacional	10.26	489,981	489,981	489,981	1,594,033	3,063,976
Certificados bursátiles por pagar	6.52	1,020,254	-	-	-	1,020,254
Intereses por préstamos bancarios		329,686	303,601	261,159	268,715	1,163,161
Intereses por certificados bursátiles		60,323	63,033	64,925	206,120	394,401
		$ 2,330,796	$ 934,353	$ 893,803	$ 2,693,299	$ 6,852,251

La siguiente tabla detalla el vencimiento esperado de la Entidad para sus activos financieros; sin embargo, los cobros reales pueden diferir de los esperados. La tabla ha sido diseñada con base en los vencimientos contractuales no descontados de los activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrían de dichos activos.

La inclusión de información sobre activos financieros más adelante es necesaria observar liquidez sobre una base de activos.

	A un año	A dos años	Total
31 de diciembre de 2025			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 362,400	$ -	$ 362,400
Cuentas por cobrar a clientes	251,779	-	251,779
	$ 614,179	$ -	$ 614,179

	A un año	A dos años	Total
31 de diciembre de 2024			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 643,428	$ -	$ 643,428
Cuentas por cobrar a clientes	171,086	-	171,086
	$ 814,514	$ -	$ 814,514

	A un año	A dos años	Total
31 de diciembre de 2023			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 675,505	$ -	$ 675,505
Cuentas por cobrar a clientes	137,629	-	137,629
	$ 813,134	$ -	$ 813,134

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que establezcan las condiciones para mejorar el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los mismos y son sometidos a aprobación del comité. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Plus se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

Moneda extranjera

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y la deuda contraída están denominados en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2025	2024	2023
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	8,250,152	10,713,438	2,553,762
Pasivos financieros	(76,511,120)	(70,101,066)	(69,061,113)
Posición corta	(68,260,968)	(59,387,628)	(66,507,351)
Equivalente en pesos	$ (1,225,475,507)	$ (1,218,058,066)	$ (1,123,541,934)

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	27 de abril de 2026
Dólar estadounidense	17.9528	20.5103	17.4052

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas. Si el tipo de cambio tuviera fluctuación de $1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, tendría un decremento, incremento de aproximadamente $ 68,260,967, $ 59,387,629 y $ 66,507,351, respectivamente.

14. Pasivo por arrendamiento

Análisis de madurez:	2025	2024	2023
Año 1	$ 10,904	$ 3,456	$ 4,604
Año 2	63,265	3,750	11,452
Año 3	81,573	98,343	85,769
Total	155,742	105,549	101,825
Menos: Intereses no devengados	-	-	(8,394)
	$ 155,742	$ 105,549	$ 93,431
Analizado como:			
Largo plazo	$ 149,378	$ 102,093	$ 88,827
Circulante	6,364	3,456	4,604
	$ 155,742	$ 105,549	$ 93,431

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

15. Patrimonio de los fideicomitentes

Aportaciones y contribuciones

a. Con fecha 13 de julio de 2016 se constituyó el Fideicomiso.

b. Como se menciona en la Nota 2, en noviembre de 2016, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 105,000,000 CBFIs por un importe de $1,575,000 ($15 por CBFI), con gastos de la oferta inicial de $75,039 al 31 de diciembre de 2016 y de $8,025 al 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.

c. En relación a la oferta, los Fideicomitentes contribuyeron a Fibra Plus los derechos fiduciarios sobre los Fideicomisos de Administración en los que fueron aportados los inmuebles que integran el Portafolio de contribución a cambio de 79,799,154 CBFIs, como se menciona en la Nota 2. De los cuales, 31,705,162 se liberaron cuándo las compras fueron aprobadas por el Comité Técnico.

d. En esa misma fecha, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs.

e. Durante el primer trimestre de 2018, se concretaron tres de las aportaciones faltantes del portafolio inicial: Torre Premier en Villahermosa, Oficinas en Ciudad del Carmen y el Centro Comercial en Salina Cruz. Las aportaciones faltantes del Centro Comercial y Oficinas de Vidarte Satélite se dieron una vez que el Comité Técnico ratificó las modificaciones al convenio de aportación en el mes de julio del 2018.

f. Durante el mes de junio de 2018, el Fideicomiso adquirió un nuevo activo denominado Torre Arcos, ubicado en la zona financiera de Guadalajara. Dicha transacción fue liquidada en efectivo con recursos procedentes de la Oferta Pública Inicial y no requirió autorización del Comité Técnico para su adquisición.

g. En el mes de noviembre de 2018, el Fideicomiso adquirió los activos de Autlán (ubicado en Autlán de Navarro, Jalisco) y Baja California (complejo Industrial ubicado en Ensenada, Baja California) por un monto de $72,584 y $379,292, respectivamente. Dichas transacciones fueron liquidadas con efectivo y con CBFIs.

h. El 4 de diciembre 2018, fue aprobado por la Asamblea de Tenedores, la inversión requerida para el desarrollo el Portafolio Home, y se aportaron dos de los tres proyectos (Fibra Home Condesa y Fibra Home Bora) al patrimonio del Fidecomiso, con un valor de $895,497.

i. En Comité Técnico de Fibra Plus de marzo de 2019, se aprobó la suscripción de 49,584,046 CBFIs a razón de 15 pesos por CBFI para financiar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios habitacionales del Portafolio Home, hasta por un monto de $743,760 (Setecientos cuarenta y tres millones setecientos sesenta mil seiscientos noventa pesos 00/100 M.N.).

j. En el mes de agosto de 2019, el Fideicomiso adquirió el activo Nogales (complejo industrial ubicado en Nogales, Sonora) por un monto de $531,826. Dicha transacción fue liquidada con efectivo y con CBFIs.

k. En Comité Técnico de Fibra Plus de noviembre de 2019, se aprobó la aportación del proyecto de oficinas en renta llamado “Espacio Condesa Oficinas”. La contraprestación de dicha aportación fue pagada a través de 45,774,648 CBFIs a 14.20 pesos, formando así parte del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020.

m. En el mes de marzo de 2020 se pagaron de comisiones por Comercialización a Gica de las Californias S.C., dicha transacción fue liquidada con 743,571 CBFIs a razón de 11.47 por un monto de $8,527.

n. En el mes de diciembre de 2020 se cancelaron 240,502 CBFIs a razón de 11.92 por un monto de $2,866 que formaban parte del fondo de recompra.

o. El Fideicomiso ha continuado las operaciones de recompra de CBFIs y al 31 de diciembre mantiene en su poder un número aproximado de 947,053,737 CBFIs.

p. El 31 de diciembre de 2021, se cancelaron 90,143 CBFIs del fondo de recompra Actinver, por un monto de $1,045.

q. El día 8 de diciembre del 2021 se entregaron 731,545 certificados que fueron retenidos hasta el cumplimiento de ciertas obligaciones de acuerdo al contrato del Fideicomiso, por un importe de $2,141.

r. Durante el mes de abril de 2022 se llevó a cabo suscripción exclusiva para los Tenedores en la que se suscribieron un total de 116,301,032 de CBFIs, para un total de recursos obtenidos por la cantidad de $829,226.

s. Durante el mes de julio de 2022 el Fideicomiso incrementó su participación en Fibra HD en un 9.99% a través de la inversión de 43,678,959 CBFIs a un precio promedio de 2.50 pesos por CBFI equivalentes a $109,197.

t. En febrero 2023 Fibra Plus incrementó la participación en Fibra HD en un 4.81% mediante la suscripción de derechos en especie que se efectuó en ese mismo mes, con un factor de intercambio de 2.5x, y una reconversión de 21,010,675 CBFIs de Fibra HD a un precio promedio de $3.496 pesos por CBFI. Con dicho incremento la participación de Fibra Plus al 31 de diciembre de 2024 es del 85.70%.

u. En enero 2024, Fibra Plus incrementó su participación en Fibra HD a través de la compra a mercado de 43,718,000 CBFIs a un valor de $ 2.25 pesos por CBFI, por lo que la participación de Fibra Plus a esta fecha es de 95.70%.

Planes basados en CBFIs

El Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y fundadores, y que se encuentra asociado a la obtención de rendimientos para los inversionistas. El Comité Técnico inicial ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para cumplir con la obligación de entregar al fundador relevante o a quien éste designe, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del fideicomiso. A partir del sexto aniversario de la oferta pública inicial y durante los siguientes tres años para un total de cuatro entregas (i) un número equivalente al 1% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. De igual forma, el Comité ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo que, de tiempo en tiempo se determinen conforme al procedimiento establecido desde el prospecto o la decisión de renunciar a cierto porcentaje de la compensación acordada, para que dicha compensación sea únicamente del 5% (cinco por ciento). En esa misma fecha, el administrador tomó la decisión de someter a aprobación de los Tenedores modificaciones al Plan de compensación por desempeño de largo plazo, que podrán resultar en beneficios para dichos Tenedores.

Compensación a largo plazo (Promote)

En términos del Fideicomiso, se ha establecido un Plan de Compensación de Largo Plazo conforme al cual el Fiduciario deberá emitir y entregar CBFIs a los Ejecutivos. En términos del Anexo D del contrato de creación del Fideicomiso, la metodología y el proceso para la determinación de la compensación de largo plazo que resultará por cada uno de los proyectos inmobiliarios, una vez que sean Estabilizados

a. El proyecto se considerará como estabilizado una vez que la ocupación sea igual o mayor al 80% (ochenta por ciento) del área bruta rentable, en promedio durante 12 meses ("Estabilizado"). El porcentaje de ocupación deberá ser sometido por el Administrador al Comité de Auditoría para que dicho comité lo ratifique.

b. La compensación pagadera por cada proyecto (en lo sucesivo, el "Promote") será determinada de acuerdo con los porcentajes que se incluyen en el contrato, la cual está basada en la tasa interna de retorno ("TIR Proyecto")

16. Utilidad por CBFI

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación.

La utilidad diluida por CBFI se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFIs en circulación y el número de CBFIs promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

	2025	2024	2023
Utilidad neta e integral de la participación controladora	$ 359,155	$ 764,604	$ 636,947
CBFIs:			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	638,176,752	634,576,114	636,201,174
Efecto de dilución asociado	47,491,968	47,311,936	39,152,522
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	685,668,720	681,888,050	675,353,696
Utilidad neta básica de la participación controladora por CBFI en pesos	$ 0.56	$ 1.20	$ 1.00
Utilidad neta diluida de la participación controladora por CBFI en pesos	$ 0.52	$ 1.12	$ 0.94

17. Impuestos a la utilidad

Fibra Plus califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Plus debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs de su patrimonio.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el Fideicomiso no generó resultado fiscal por lo que no estuvo obligada a distribución alguna.

Las subsidiarias del Fideicomiso están sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

18. Gastos por Naturaleza

Gastos de administración, operación y mantenimiento se integran como sigue:

Concepto	2025	2024	2023
Gastos diversos	$ 135,191	$ 184,078	$ 145,702
Servicios de operación y vigilancia	34,041	11,514	8,349
Energía eléctrica, drenaje y limpieza	38,515	41,767	45,944
Honorarios profesionales	57,655	42,370	22,201
Impuesto predial y otros impuestos	42,391	23,369	24,615
Gastos de mantenimiento	15,229	12,572	18,265
Seguros	12,631	14,148	4,506
Servicios de administración y finanzas	6,898	36,981	29,911
Total gastos	$ 342,551	$ 366,799	$ 299,493

19. Operaciones que no generaron flujos de efectivo

Como se menciona en la Nota 1, durante 2023, Fibra Plus aumentó su participación en Fibra HD 4.81% a un precio de $73,453 a través del intercambio de CBFIs, equivalente a 21,010,675 que no generó flujo de efectivo debido a que dicha operación se realizó mediante el intercambio de certificados bursátiles de las dos FIBRAS. El flujo de efectivo generado corresponde únicamente al saldo de efectivo, equivalentes y efectivo restringido a la fecha de la compra.

20. Eventos subsecuentes

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 Área Bruta Rentable.

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.

21. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2026, por el Ing. Rodrigo González Zerbi, Director General del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.

* * * * * *



Información adicional

No hay Anexos adicionales.