

FPLUS

Reporte Trimestral 2T26

Fibra Plus, Banco Azteca S.A.
Institución de Banca Múltiple

Trimestral

21 de Agosto, 2026



Fibra Plus es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) que desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios en México, con un portafolio diversificado en los segmentos industrial, comercial, oficinas, educativo y vivienda. Durante el trimestre, la administración avanzó en la especialización de portafolios frente a Fibra HD y en el desarrollo de Espacio Condesa, su principal catalizador de crecimiento orgánico.

FIBRA Diversificada

BMV: FPLUS16

54 unidades de negocio · 626,811 m² de ABR total

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25

INGRESOS

MXN\$201.7

▼ -1.6% vs 2T25

A TC constante y mismas propiedades: +5.5% en 6M26

EBITDA

MXN\$104.7

▼ -17.3% vs 2T25

Margen ION 79.3% (vs 83.1% en 2T25)

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA

MXN\$95.9

▼ -65.0% vs 2T25

Utilidad neta controladora: MXN\$97.1

AFFO (AMEFIBRA)

-MXN\$25.7

▼ vs MXN\$49.2 en 2T25

FFO del trimestre: -MXN\$24.8

ACTIVOS TOTALES

MXN\$20,023.9

▲ +4.9% vs 2T25

LTV (DEUDA BRUTA / ACTIVO TOTAL)

30.51%

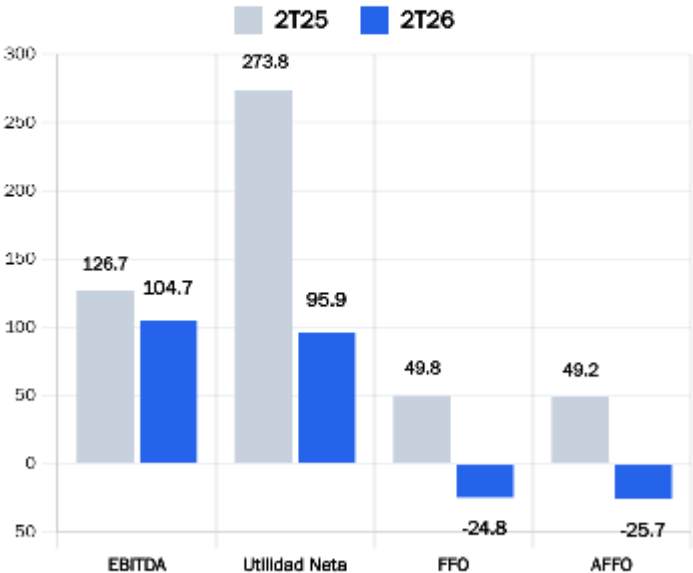
▼ -133 pb vs 2T25

TASA DE OCUPACIÓN

93.31%

▲ +2 pb vs 2T25 · +22 pb vs 1T26

2T25 vs 2T26
Millones de pesos



Durante el 2T26, Fibra Plus avanzó en la especialización de sus portafolios frente a Fibra HD: la Asamblea de Tenedores de Fibra HD aprobó la adquisición de dos portafolios industriales (18 propiedades, ~260,964 m² de ABR), mientras Fibra Plus concentra los activos no industriales.

Espacio Condesa continuó como principal catalizador de crecimiento, con más de 15 mil m² de su componente comercial en proceso de entrega y prospectos de oficinas por ~71,400 m². La estrategia de rotación de activos no estratégicos continuó con la venta del Portafolio Olab en el trimestre.

Ingresos (-1.6% anual). La variación se explica por un tipo de cambio promedio 10.9% menor y por la reducción de 2.1% en el ABR en operación, derivada de la estrategia de rotación de activos no estratégicos. A mismas propiedades y tipo de cambio constante, los ingresos acumulados del semestre habrían aumentado 5.5%.

Gastos de Operación y Administración (+24.0% anual, Ps.97.1 millones). El incremento refleja una mayor actividad de mantenimiento y la concentración en el trimestre de gastos operativos y administrativos previstos para el año.

AMEFIBRA FFO y AFFO (negativos en el trimestre). El FFO pasó de Ps.49.8 a -Ps.24.8 millones y el AFFO de Ps.49.2 a -Ps.25.7 millones, debido principalmente a la menor utilidad del periodo.

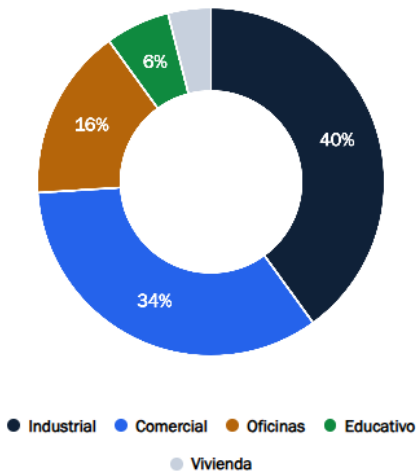
Utilidad Neta (-65.0% anual). La disminución responde al reconocimiento de un Resultado Integral de Financiamiento negativo de Ps.52.2 millones (vs. positivo de Ps.25.8 millones en el 2T25), así como a una menor provisión por revaluación de propiedades de inversión (Ps.80.5 millones en el 2T26 vs. Ps.126.1 millones en el 2T25).

Resumen por Segmento de Negocio - 2T26

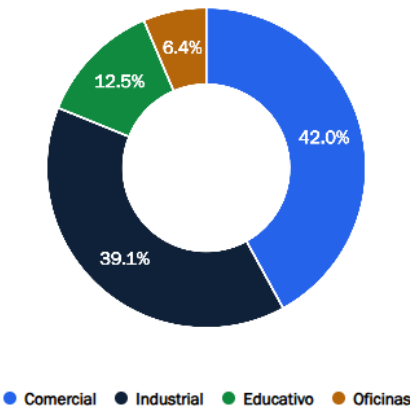
SEGMENTO	UNIDADES	ABR TOTAL (M²)	OCUPACIÓN	RENTA PROM./M²	VENCIM. PROM. (AÑOS)	% DEL ABR
Industrial	13	248,791	95.5%	USD\$6.0	3.84	40%
Comercial	20	211,251	94.0%	MXN\$206.8	4.56	34%
Oficinas	13	101,122	54.0%	MXN\$343.5	1.75	16%
Educativo	6	39,115	100.0%	MXN\$207.8	3.26	6%
Vivienda	2	26,532	n.a.	n.a.	n.a.	4%
Total	54	626,811	93.31%	n.a.	n.a.	100%

Vivienda no cuenta con ABR en operación al cierre del trimestre. La ocupación total corresponde al portafolio en operación consolidado.

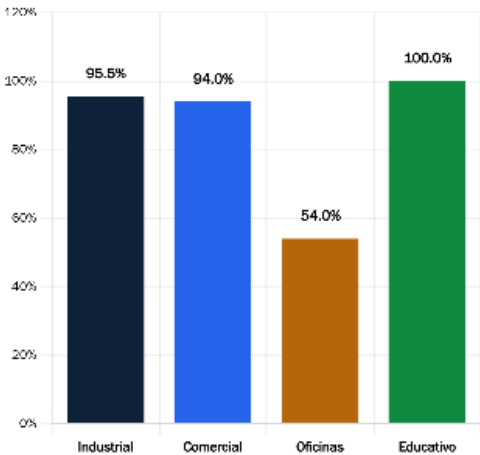
Distribución del ABR por Segmento
% del ABR total - 2T26



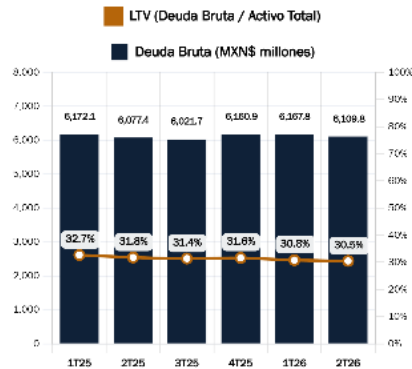
Distribución de Ingresos por Segmento
% de Ingresos - Acumulado 6M26



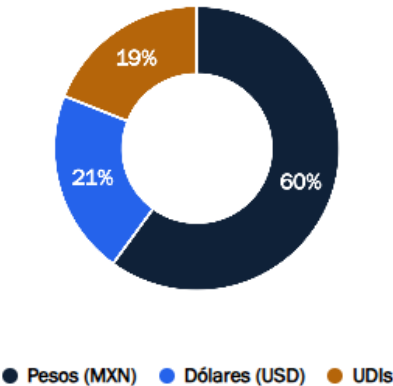
Ocupación del Portafolio en Operación
% por segmento - Segundo Trimestre de 2026



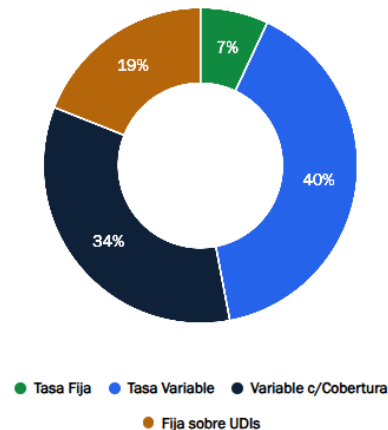
Deuda Bruta y LTV (Deuda Bruta / Activo Total)
Millones de pesos y % - 1T25 a 2T26



Deuda por Moneda
% del total - 30-jun-2026



Deuda por Tipo de Tasa
% del total - 30-jun-2026



Información de Mercado · 30-jun-2026 vs 30-jun-2025

PRECIO DE CIERRE (FPLUS16)

MXN\$5.04

▼ -13.4% vs 2T25

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO

MXN\$3,208.6

▼ -12.9% vs 2T25

PRECIO OBJETIVO (ANALISTA)

MXN\$11.20

Cobertura de un analista al cierre del periodo de análisis

MÉTRICA	2T26	2T25
P/U (12 meses)	12.2x	4.5x
P/VL	0.26x	0.32x
UPA (12 meses, MXN\$)	0.41	1.28
EBITDA por CBFI (12 meses, MXN\$)	0.72	0.71
Rendimiento por Dividendo (Div Yld)	2.1%	n.d.

Múltiplos y datos por CBFI de la tabla histórica trimestral de Economía; el rendimiento por dividendo corresponde a la fecha de análisis más reciente disponible en la fuente (19-ago-2026), no al cierre del 2T26.



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.