

Información Financiera Trimestral

| | |
|---|-----|
| [105000] Comentarios y Análisis de la Administración | 2 |
| [110000] Información general sobre estados financieros | 6 |
| [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante | 8 |
| [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto | 10 |
| [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 11 |
| [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto..... | 14 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual..... | 17 |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior | 20 |
| [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera..... | 23 |
| [700002] Datos informativos del estado de resultados | 24 |
| [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses..... | 25 |
| [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable..... | 26 |
| [800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras | 31 |
| [800500] Notas - Lista de notas | 33 |
| [800600] Notas - Lista de políticas contables | 71 |
| [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34..... | 101 |
| [815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos | 105 |
| [815101] Anexo AA | 106 |

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

"AgroFibra" se constituyó el 12 de diciembre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el periodo del tercer trimestre 2025.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

El fideicomiso "AgroFibra" ha sido constituido primordialmente para adquirir, desarrollar, poseer y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de Inmuebles destinados preponderantemente a la actividad agroalimentaria y a los servicios relacionados o complementarios de dicho sector. La visión de "AgroFibra" es ser la Fibra pionera y líder en el segmento inmobiliario enfocado al arrendamiento de inmuebles a inquilinos que se desempeñan en el sector agroalimentario, permitiendo el acceso a un mercado rentable y atractivo de bienes raíces de nicho. Nuestra misión es brindar a los inversionistas generación de valor mediante la adquisición de oportunidades de inversión inmobiliaria relacionada con el sector agroalimentario, centralizadas en ubicaciones con potencial de plusvalía y rentabilidad en México.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestro principal objetivo es dar acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos derivados del arrendamiento, ajustados por riesgo, diversificados dentro de un sector atractivo como es el de inmuebles relacionados a la industria agroalimentaria en México, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones Totales estables provenientes de Contratos de Arrendamiento con términos de largo plazo y con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad y experiencia probada en el tiempo. Este objetivo se logrará mediante la explotación de una oportunidad inmobiliaria de mercado identificada en el sector agroalimentario mexicano, el cual ha mostrado y continúa mostrando una tendencia favorable en la demanda de

productos que se generan en dicho sector tanto nacional como internacional. Dado que principalmente atendemos a Arrendatarios del sector agroalimentario sólidamente posicionados a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación de Arrendatarios sea bajo, se espera que las Rentas sean sostenibles en el tiempo. Para lograrlo, contamos con una estrategia y proceso de inversión que nos permite seleccionar los activos más atractivos y rentables del sector, y que se complementa creando, de manera selectiva, una Cartera diversificada de Activos. Consideramos que la ubicación estratégica de las propiedades relacionadas con los Activos dentro del país permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por Estado, así como del producto que nuestros arrendatarios ofrecen. AgroFibra también cuenta con una estrategia en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la cual incluye temas que serán identificados en estudios de materialidad del negocio, e iniciativas que generan mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, con políticas, procedimientos y compromisos detallados en cada aspecto de ASG.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

"AgroFibra" cuenta con una propiedad que fue adquirida en el mes de diciembre de 2022 y es una parte importante de nuestros activos. Otro recurso importante es el talento humano, que se compone de un grupo de ejecutivos con amplia trayectoria profesional en los sectores agroalimentario, inmobiliario y financiero. Este equipo tiene los conocimientos y habilidades para construir un portafolio de activos de alto valor en el sector agroalimentario. Los riesgos principales a los que se enfrenta AgroFibra son la tenencia de la tierra y régimen de propiedad en el sector agro, la vigencia de los derechos de explotación del agua y las instalaciones asociadas para dicha explotación, la volatilidad en los precios de los productos en sus respectivos mercados, factores climáticos, la presencia de plagas o enfermedades y la imposición de medidas arancelarias y no arancelarias a los productos de exportación mexicanos. Nuestras relaciones más significativas son con los inquilinos de las propiedades, que a su vez son los productores en las instalaciones habilitadas dentro de nuestras propiedades. Asimismo, tenemos relaciones importantes con los tenedores de nuestros CBFIs, y con las entidades públicas, gubernamentales y sociales del sector agro mexicano.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el 3T25 logramos obtener ingresos por arrendamiento de terrenos e instalaciones por \$ 9,140,000 pesos, cancelación de otros ingresos por \$302,000 e ingresos por intereses netos por \$1,917,000 pesos que sumados a una pérdida cambiaria de \$63,000 pesos da un total de \$10,692,000 pesos que representa una disminución de 4.2% vs. el 3T24 derivado principalmente de menores ingresos por intereses al tener menores disponibilidades como efecto de la disminución de patrimonio y al efecto cambiario reconocido en resultados del 2024 por venta de dólares. Los gastos de administración ascendieron a \$4,460,000 pesos en el 3T25 lo que representa una disminución de 59.6% vs. el 3T24. Por su parte, el activo total ascendió a \$549,817,000 pesos, del cual un 25% corresponde a activo circulante y el 75% a activo no circulante integrado por propiedades de inversión en arrendamiento principalmente. El pasivo total suma \$16,747,000 pesos, siendo un 100% pasivo circulante y corresponde principalmente a cuentas por pagar provisiones por compensaciones devengadas a empleados y provisiones por contingencias laborales. El capital asciende a \$533,070,000 pesos, compuesto principalmente por el capital obtenido en la colocación de CBFIs entre el público inversionistas y muestra una disminución de

\$5,570,000 pesos vs el 2T25 compuesto por 2 efectos opuesto, por un lado un reembolso de patrimonio de \$11,232,000 realizado en julio del 2025 y por otro lado las utilidades integrales del 3T25.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

"AgroFibra" cuenta con una situación sana financieramente y liquida al registrar activos circulantes por \$139,622,000 pesos y pasivos de corto plazo únicamente por \$16,747,000 pesos.

Control interno [bloque de texto]

"AgroFibra" cuenta con controles operativos, contables y financieros suficientes para asegurar un nivel de cumplimiento razonable de sus obligaciones. Su sistema de control interno (SCI) se basa en los 5 pilares de la metodología COSO para contar con un entorno de control adecuado, evaluación constante de riesgos, actividades regulares de control, sistemas de información y comunicación adecuados, y actividades de monitoreo y supervisión continuas.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

"Agrofibra" está analizando las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores para evaluar el rendimiento de la entidad. Para el periodo que se reporta, la medida más relevante es un margen neto de 70.5% en el 3T25 y 51.7% en el 2025.

[110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|----------------|
| Clave de cotización: | AGRO |
| Periodo cubierto por los estados financieros: | 3T2025 |
| Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : | 2025-09-30 |
| Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: | AGRO |
| Descripción de la moneda de presentación : | MXN |
| Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: | MILES DE PESOS |
| Consolidado: | No |
| Número De Trimestre: | 3 |
| Tipo de emisora: | FIBRAS |
| Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente: | |
| Descripción de la naturaleza de los estados financieros: | |

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

"AgroFibra" se constituyó el 2 de diciembre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el periodo del tercer trimestre 2025.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Sin análisis

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|---|--|--|
| Estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Activos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes[sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 118,410,000 | 110,769,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 14,000 | 1,243,000 |
| Impuestos por recuperar | 21,198,000 | 25,152,000 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 139,622,000 | 137,164,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 139,622,000 | 137,164,000 |
| Activos no circulantes [sinopsis] | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Inventarios no circulantes | 0 | 0 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 0 | 0 |
| Propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión | 403,010,000 | 403,010,000 |
| Activos por derechos de uso | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos por impuestos diferidos | 2,875,000 | 2,706,000 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 4,310,000 | 7,730,000 |
| Total de activos no circulantes | 410,195,000 | 413,446,000 |
| Total de activos | 549,817,000 | 550,610,000 |
| Capital Contable y Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos [sinopsis] | | |
| Pasivos Circulantes [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 2,711,000 | 1,131,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 136,000 | 659,000 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Provisiones circulantes [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 619,000 | 321,000 |
| Otras provisiones a corto plazo | 13,281,000 | 16,693,000 |
| Total provisiones circulantes | 13,900,000 | 17,014,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 16,747,000 | 18,804,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 16,747,000 | 18,804,000 |
| Pasivos a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Provisiones a largo plazo [sinopsis] | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 0 | 0 |
| Total pasivos | 16,747,000 | 18,804,000 |
| Capital Contable [sinopsis] | | |
| Capital social | 538,393,000 | 549,625,000 |
| Prima en emisión de acciones | 0 | 0 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | 38,223,000 | 23,293,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | (43,546,000) | (41,112,000) |
| Total de la participación controladora | 533,070,000 | 531,806,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de capital contable | 533,070,000 | 531,806,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 549,817,000 | 550,610,000 |

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado de periodo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) [sinopsis] | | | | |
| Ingresos | 28,866,000 | 25,157,000 | 8,838,000 | 8,919,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 28,866,000 | 25,157,000 | 8,838,000 | 8,919,000 |
| Gastos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de administración | 20,881,000 | 31,565,000 | 4,460,000 | 11,040,000 |
| Otros ingresos | 773,000 | 391,000 | (2,000) | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 8,758,000 | (6,017,000) | 4,376,000 | (2,121,000) |
| Ingresos financieros | 6,172,000 | 12,438,000 | 1,852,000 | 2,238,000 |
| Gastos financieros | 0 | 309,000 | 0 | 0 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 14,930,000 | 6,112,000 | 6,228,000 | 117,000 |
| Impuestos a la utilidad | 0 | 79,000 | 0 | 15,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 14,930,000 | 6,033,000 | 6,228,000 | 102,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 14,930,000 | 6,033,000 | 6,228,000 | 102,000 |
| Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 14,930,000 | 6,033,000 | 6,228,000 | 102,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | | | 0 | |
| Utilidad por acción [sinopsis] | | | | |
| Utilidad por acción [partidas] | | | | |
| Utilidad por acción básica [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 0.5316 | 0.2148 | 0.2218 | 0.0036 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 0.5316 | 0.2148 | 0.2218 | 0.0036 |
| Utilidad por acción diluida [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 0.0681 | 0.0275 | 0.0284 | 0.0005 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 0.0681 | 0.0275 | 0.0284 | 0.0005 |

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| Estado del resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 14,930,000 | 6,033,000 | 6,228,000 | 102,000 |
| Otro resultado integral [sinopsis] | | | | |
| Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis] | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | (2,434,000) | 9,367,000 | (566,000) | 1,539,000 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | (2,434,000) | 9,367,000 | (566,000) | 1,539,000 |
| Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis] | | | | |
| Efecto por conversión [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025- 09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025- 09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024- 09-30 |
|--|--|--|--|--|
| mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | | | | |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis] | | | | |
| Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del período, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | (2,434,000) | 9,367,000 | (566,000) | 1,539,000 |
| Resultado integral total | 12,496,000 | 15,400,000 | 5,662,000 | 1,641,000 |
| Resultado integral atribuible a [sinopsis] | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 12,496,000 | 15,400,000 | 5,662,000 | 1,641,000 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30 |
|--|---|---|---|---|
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 |
|---|---|---|
| Estado de flujos de efectivo [sinopsis] | | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis] | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 14,930,000 | 6,033,000 |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis] | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 0 | (79,000) |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | (6,172,000) | (12,129,000) |
| + Gastos de depreciación y amortización | 0 | 0 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | 0 | 0 |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | 0 | 0 |
| + Participación en asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | 0 | 0 |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | 0 | 0 |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 8,434,000 | (12,645,000) |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (14,326,000) | 5,195,000 |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | 12,268,000 | 7,075,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| + Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | 0 | 0 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 0 | 0 |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 204,000 | (12,583,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 15,134,000 | (6,550,000) |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses recibidos | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025- 09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 09-30 |
|--|--|--|
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 15,134,000 | (6,550,000) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis] | | |
| + Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| - Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 0 | 0 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| - Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses cobrados | 6,172,000 | 9,115,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | 6,172,000 | 9,115,000 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis] | | |
| + Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| - Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de acciones | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 0 | 0 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | 0 | 0 |
| - Reembolsos de préstamos | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 |
|--|---|---|
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (11,232,000) | (450,160,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (11,232,000) | (450,160,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 10,074,000 | (447,595,000) |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis] | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | (2,433,000) | 12,382,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 7,641,000 | (435,213,000) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 110,769,000 | 549,437,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 118,410,000 | 114,224,000 |

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|--|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 549,625,000 | 0 | 0 | 23,293,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 14,930,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 14,930,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 11,232,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|--------------|---|---|------------|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | (11,232,000) | 0 | 0 | 14,930,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 538,393,000 | 0 | 0 | 38,223,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Hoja 2 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|--|---|---|--|--|-------------------------------------|---|--|---|--|
| | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| Hoja 3 de 3 | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | (41,112,000) | (41,112,000) | 531,806,000 | 0 | 531,806,000 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,930,000 | 0 | 14,930,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | (2,434,000) | (2,434,000) | (2,434,000) | 0 | (2,434,000) |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | (2,434,000) | (2,434,000) | 12,496,000 | 0 | 12,496,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11,232,000 | 0 | 11,232,000 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | (2,434,000) | (2,434,000) | 1,264,000 | 0 | 1,264,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | (43,546,000) | (43,546,000) | 533,070,000 | 0 | 533,070,000 |

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|--|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 999,785,000 | 0 | 0 | (3,714,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 6,033,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 6,033,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 450,160,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---------------|---|---|-----------|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | (450,160,000) | 0 | 0 | 6,033,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 549,625,000 | 0 | 0 | 2,319,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|--|---|---|--|--|-------------------------------------|---|--|---|--|
| Hoja 2 de 3 | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| Hoja 3 de 3 | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Estado de cambios en el capital contable [partidas] | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | (112,577,000) | (112,577,000) | 883,494,000 | 0 | 883,494,000 |
| Cambios en el capital contable [sinopsis] | | | | | | | | |
| Resultado integral [sinopsis] | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,033,000 | 0 | 6,033,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 9,367,000 | 9,367,000 | 9,367,000 | 0 | 9,367,000 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 9,367,000 | 9,367,000 | 15,400,000 | 0 | 15,400,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 450,160,000 | 0 | 450,160,000 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 9,367,000 | 9,367,000 | (434,760,000) | 0 | (434,760,000) |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | (103,210,000) | (103,210,000) | 448,734,000 | 0 | 448,734,000 |

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis] | | |
| Capital social nominal | 538,393,000 | 549,625,000 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 0 | 0 |
| Numero de empleados | 0 | 0 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 28,082,000 | 28,082,000 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 0 | 0 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

[700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30 |
|--|---|---|---|---|
| Datos informativos del estado de resultados [sinopsis] | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 0 | 0 | 0 | 0 |

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual 2024-10-01 - 2025-09-30 | Año Anterior 2023-10-01 - 2024-09-30 |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis] | | |
| Ingresos | 38,358,000 | 33,116,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 8,592,000 | (16,718,000) |
| Utilidad (pérdida) neta | 35,904,000 | 1,105,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 35,904,000 | 1,105,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 0 | 0 |

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|---|--|--|
| Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis] | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo [sinopsis] | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 58,217,000 | 20,825,000 |
| Total efectivo | 58,217,000 | 20,825,000 |
| Equivalentes de efectivo [sinopsis] | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 60,193,000 | 89,944,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 60,193,000 | 89,944,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 118,410,000 | 110,769,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis] | | |
| Clientes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos circulantes [sinopsis] | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 0 | 0 |
| Total anticipos circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 14,000 | 1,243,000 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 14,000 | 1,243,000 |
| Clases de inventarios circulantes [sinopsis] | | |
| Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis] | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercancía circulante | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 0 | 0 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Otros inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Total inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Activos mantenidos para la venta [sinopsis] | | |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0 | 0 |
| Total de activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis] | | |
| Clientes no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes | 0 | 0 |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Rentas por facturar | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis] | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| Inversiones en asociadas | 0 | 0 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 0 | 0 |
| Propiedades, planta y equipo [sinopsis] | | |
| Terrenos y construcciones [sinopsis] | | |
| Terrenos | 0 | 0 |
| Edificios | 0 | 0 |
| Total terrenos y edificios | 0 | 0 |
| Maquinaria | 0 | 0 |
| Vehículos [sinopsis] | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 0 | 0 |
| Total vehículos | 0 | 0 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 0 | 0 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión [sinopsis] | | |
| Propiedades de inversión | 403,010,000 | 403,010,000 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 403,010,000 | 403,010,000 |
| Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis] | | |
| Marcas comerciales | 0 | 0 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 0 | 0 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación | 0 | 0 |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 0 | 0 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 0 | 0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis] | | |
| Proveedores circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis] | | |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 14,000 | 92,000 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 136,000 | 659,000 |
| Retenciones por pagar circulantes | 152,000 | 445,000 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | 2,545,000 | 594,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 2,711,000 | 1,131,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 0 | 0 |
| Créditos Bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|---|--|--|
| Otros créditos con costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis] | | |
| Proveedores no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis] | | |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis] | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 0 | 0 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos con costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones [sinopsis] | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 13,281,000 | 16,693,000 |
| Total de otras provisiones | 13,281,000 | 16,693,000 |
| Otros resultados integrales acumulados [sinopsis] | | |
| Superávit de revaluación | 0 | 0 |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión | 0 | 0 |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2025-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 |
| Reserva para catástrofes | 0 | 0 |
| Reserva para estabilización | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de participación discrecional | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles | 0 | 0 |
| Reservas para reembolsos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de fusiones | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | (43,546,000) | (41,112,000) |
| Total otros resultados integrales acumulados | (43,546,000) | (41,112,000) |
| Activos (pasivos) netos [sinopsis] | | |
| Activos | 549,817,000 | 550,610,000 |
| Pasivos | 16,747,000 | 18,804,000 |
| Activos (pasivos) netos | 533,070,000 | 531,806,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis] | | |
| Activos circulantes | 139,622,000 | 137,164,000 |
| Pasivos circulantes | 16,747,000 | 18,804,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 122,875,000 | 118,360,000 |

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30 |
|--|---|---|---|---|
| Análisis de ingresos y gastos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos [sinopsis] | | | | |
| Ingresos por renta fija | 28,091,000 | 25,157,000 | 9,138,000 | 8,919,000 |
| Ingresos por renta variable | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por renta de habitación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por contraprestación única | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por estacionamientos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 775,000 | 0 | (300,000) | 0 |
| Total de ingresos | 28,866,000 | 25,157,000 | 8,838,000 | 8,919,000 |
| Costo de Venta [sinopsis] | | | | |
| Costo por habitación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros costos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de costos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de venta [sinopsis] | | | | |
| Gastos de mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos por administración | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energéticos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venta y Publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Predial | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros Gastos de operación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos Administrativos [sinopsis] | | | | |
| Comisión por asesoría | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios legales | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025- 09-30 | Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024- 09-30 | Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025- 09-30 | Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024- 09-30 |
|--|--|--|--|--|
| Honorarios administrativos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios profesionales | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sueldos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos administrativos | 20,881,000 | 31,565,000 | 4,460,000 | 11,040,000 |
| Total de gastos administrativos | 20,881,000 | 31,565,000 | 4,460,000 | 11,040,000 |
| Ingresos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses ganados | 6,172,000 | 9,115,000 | 1,917,000 | 2,320,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 3,323,000 | (65,000) | (82,000) |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 6,172,000 | 12,438,000 | 1,852,000 | 2,238,000 |
| Gastos financieros [sinopsis] | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 309,000 | 0 | 0 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 0 | 309,000 | 0 | 0 |
| Impuestos a la utilidad [sinopsis] | | | | |
| Impuesto causado | 0 | 54,000 | 0 | 15,000 |
| Impuesto diferido | 0 | 25,000 | 0 | 0 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 0 | 79,000 | 0 | 15,000 |

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

El total de gastos del trimestre fueron \$4,460,000 pesos y \$20,881,000 pesos en el acumulado de 2025, principalmente relacionados con gastos de personal de Administradora AgroFibra S.C., cuotas regulatorias, honorarios y reservas legales, honorarios fiscales y a miembros del Comité Técnico y demás comités que son parte de los órganos de gobierno.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No existen correcciones de valor por pérdidas crediticias.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

La única empresa asociada es Administradora AgroFibra S.C., quien proporciona los servicios de administración al fideicomiso conforme al contrato de prestación de servicios firmado el 5 de octubre del año 2021.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros han sido autorizados por el Comité Técnico

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No existen activos disponibles para la venta

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y el de su subsidiaria; Administradora Agrofibra, S.C, en dónde tiene control y participación del 100% de sus acciones.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

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.

La subsidiaria se consolida 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 subsidiaria 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 la subsidiaria 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 consolidados de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Sin activos biológicos, productos agrícolas en punto de cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Sin préstamos

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Sin combinaciones de negocios

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Sin saldos en bancos centrales.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes en efectivo suman \$118,410,000 pesos que disminuyeron en \$5,062,000 pesos respecto al 2T25 debido a la distribución de \$11,232,000 pesos y aumentaron \$7,641,000 pesos respecto al cierre de 2024.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Durante los primeros 9 meses del ejercicio, el flujo neto procedente de actividades de operación es de \$15,134,000 pesos derivado principalmente de la primera recuperación de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y de los resultados, el flujo procedente de actividades de inversiones de \$6,172,000 pesos y una disminución de \$11,232,000 de flujo procedente de actividades de financiamiento por un reembolso de capital efectuado en julio de 2025.

El flujo neto del periodo fue \$7,641,000 pesos alcanzando el saldo al final del periodo de disponibilidades es de \$118,410,000 pesos.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Sin cambios en las políticas contables

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Sin cambios en las políticas contables

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Sin garantías colaterales

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Sin reclamaciones y beneficios pagados

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Sin compromisos

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin compromisos y pasivos contingentes

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Sin pasivos contingentes.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Sin costo de ventas.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Sin riesgo de crédito.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Sin instrumentos de deuda.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Sin costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguros.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Sin información a revelar sobre ingresos diferidos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Los impuestos diferidos por \$2,706,000 corresponden a un activo derivado de provisiones de gastos reconocidos en 2023 y 2024.

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Los depósitos de bancos corresponden al efectivo que tiene disponible la Fibra para futuras adquisiciones y para fondear los gastos del fideicomiso y la administradora.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Al cierre de septiembre del 2025 no existen pagos anticipados o depósitos en efectivo de clientes.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Sin gastos por depreciación o amortización

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Sin instrumentos derivados

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Sin operaciones discontinuadas

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Sin dividendos

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

En el 3T25 se tuvo una utilidad neta por CBFi de \$0.2218 pesos y una utilidad neta por acción diluida de \$0.0284 comparado con \$0.0036 y \$0.0005 del 3T24 respectivamente. En el acumulado de 2025 se obtuvo una utilidad neta por CBFi de \$0.5316y utilidad neta diluida por \$0.0681 pesos comparado con \$0.2148 y \$0.0275 en el mismo periodo del 2024 respectivamente.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Debido a que la moneda funcional de la Fibra es el dólar, no existe efecto por variaciones en el cambio de la moneda en el margen neto, el efecto existente de la posición en dólares americanos expresados en pesos y el efecto cambiario por la valuación de propiedades a valor razonable se muestra en Otros Resultados Integrales (ORI) en el capital contable que asciende a (\$43,546,000) pesos, con un efecto en el 3T25 de (\$566,000) pesos.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre del 2025, la provisión de beneficios a los empleados por haberes de retiro asciende a \$619,000 pesos.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

La entidad únicamente opera con un inmueble dedicado a la producción agroalimentaria de alta tecnología. Dicho inmueble se encuentra bajo un contrato de arrendamiento con el productor de productos que se destinan a la exportación.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Sin eventos posteriores a revelar

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos sumaron \$4,460,000 pesos en el 3T25, es decir, un 59.6% inferior al 3T24 y en el acumulado del 2025 ascendieron a \$20,881,000 pesos vs \$31,565,000 del mismo periodo del 2024, es decir, una disminución del 33.8% acumulado.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Los gastos sumaron un acumulado del 3T25 por \$4,460,000 pesos; de los cuales corresponden a \$2,101,000 o 47% a compensaciones al personal, \$1,005,000 o 23% a honorarios y consultorías, \$432,000 o 8%, a emolumentos a miembros de los comités y demás gastos operativos e impuestos de \$922,000 equivalentes al 22%.

En el acumulado del 2025, los gastos sumaron \$20,881,000 pesos; de los cuales corresponden a \$6,237,000 o 30% a compensaciones al personal, \$8,750,000 o 42% a honorarios y consultorías, \$1,229,000 o 6%, a emolumentos a miembros de los comités y demás gastos operativos e impuestos de \$4,665,000 equivalentes al 22%.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Sin activos para exploración y evaluación

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Los activos se encuentran registrados en su valor razonable.

La NIIF 13 sobre mediciones de valor razonable y revelaciones establece una estructura de medición de valor razonable, la norma considera una jerarquía de tres niveles que se basa en la información utilizada en el proceso de valuación. El nivel de la jerarquía de valor razonable dentro de la cual cae la medición de valor razonable se determina con base en la información de menor nivel que sea significativa para la medición de valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos a los que tiene acceso la entidad para activos o pasivos idénticos. Dichos precios de cotización por lo general ofrecen la evidencia más confiable y deberían usarse para medir el valor razonable cuando estén disponibles.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en información distinta a la información del Nivel 1, que sea observable para el activo o pasivo en cuestión, ya sea de forma directa o indirecta, por sustancialmente el plazo total del activo o pasivo a través de corroborar los datos observables de mercado.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en información significativa no observable del activo o pasivo. Estas informaciones reflejan los supuestos propios de la entidad respecto de la forma en que los participantes del mercado asignarían un precio al activo o pasivo.

La Administración de Agrofibra revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Valor razonable total Sep. 2025 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------------|---------------------------------------|
| Invernaderos | \$ | \$ | \$403,010,000 | \$403,010,000 |
| Otras propiedades agroindustriales | | | | |
| | | | \$403,010,000 | \$403,010,000 |
| Total | \$ | \$ | | |

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$9,140,000 y \$ 8,919,000 para 3T25 y 3T24 respectivamente. Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión son cubiertos por el arrendatario.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Al momento la compañía no cuenta con instrumentos financieros.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Sin primas o comisiones financieras

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

En el acumulado anual al 3T25 no hubo gastos financieros

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

En el rubro de ingresos financieros durante el 3T25 se registraron \$1,917,000 pesos por rendimientos de los saldos que se mantienen en las cuentas bancarias y disminuidos por \$63,000 pesos de pérdida cambiaria por la fluctuación del dólar respecto al peso, totalizando \$1,854,000 pesos en dicho trimestre.

En el acumulado del ejercicio 2025, los intereses ascienden a \$6,172,000 pesos más una utilidad cambiaria de \$2,000 pesos.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros netos acumulados provienen de operaciones de reporto por \$1,917,000 pesos menos pérdida cambiaria por \$63,000 pesos.

En el acumulado del ejercicio 2025, los intereses ascienden a \$6,172,000 pesos más una utilidad cambiaria de \$2,000 pesos.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Sin activos financieros para negociar

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Sin instrumentos financieros.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Sin cambios en resultados por instrumentos financieros a valor razonable.

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Sin instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados.

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Sin instrumentos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Sin pasivos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Sin información relevante de gestión del riesgo financiero.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos sumaron un acumulado del 3T25 por \$4,460,000 pesos; de los cuales corresponden a \$2,101,000 o 47% a compensaciones al personal, \$1,005,000 o 23% a honorarios y consultorías, \$432,000 o 8%, a emolumentos a miembros de los comités y demás gastos operativos e impuestos de \$922,000 equivalentes al 22%.

En el acumulado del 2025, los gastos sumaron \$20,881,000 pesos; de los cuales corresponden a \$6,237,000 o 30% a compensaciones al personal, \$8,750,000 o 42% a honorarios y consultorías, \$1,229,000 o 6%, a emolumentos a miembros de los comités y demás gastos operativos e impuestos de \$4,665,000 equivalentes al 22%.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

"AgroFibra" se constituyó el 2 de diciembre de 2020 como el fideicomiso Irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs) # 4755, y realizó una oferta primaria de Certificados el pasado 9 de diciembre de 2022. La información contenida en este reporte abarca el periodo del tercer trimestre 2025.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

"Agofibra" cuenta con la liquidez, solvencia y patrimonio sólido de un negocio en marcha.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Sin crédito mercantil.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Sin subvenciones del gobierno.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Derivado de la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable se tuvo un efecto por valuación positivo de \$17,498,000 pesos en 2024; asimismo, debido a que la partida se denomina en dólares americanos, el efecto de tipo de cambio ascendió a una utilidad de \$60,900,000 que se refleja en el valor de la propiedad y en Otros Resultados Integrales.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El impuesto sobre la renta consolidado del 3T25 es de \$0 pesos debido a que se tiene saldo a favor del 2024 en Administradora Agrofibra S.C.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Sin información relevante de empleados

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

La persona clave de la gerencia al cierre del periodo es:

Pablo Federico Bustamante González, Presidente Ejecutivo de AgroFibra

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Se tiene seguro de D&O ("Directors & Officers") para miembros de comités y funcionarios de Agrofibra, el monto por amortizar al 30 de septiembre de 2025 es de \$89,000 pesos. Por otro lado se tienen seguros de gastos médicos mayores y de vida de los empleados por amortizar por \$126,000 pesos.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Sin ingresos ordinarios por primas de seguros.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Sin activos intangibles.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Sin información de activos intangibles y crédito mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Sin gastos por intereses.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos financieros netos acumulados del 3T25 provienen de operaciones de reporto por \$1,917,000 pesos.

En el acumulado del ejercicio 2025, los intereses ascienden a \$6,172,000 pesos comparado con \$9,115,000 del 2024; dicha disminución se debe al mayor monto de disponibilidades en los primeros nueve meses del año anterior.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Los ingresos financieros netos acumulados del 3T25 provienen de operaciones de reporto por \$1,917,000 pesos.

En el acumulado del ejercicio 2025, los intereses ascienden a \$6,172,000 pesos comparado con \$9,115,000 del 2024; dicha disminución se debe al mayor monto de disponibilidades en el primer semestre del año anterior.

No hay gastos por intereses.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Sin inventarios

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Sin pasivos por contratos de inversión

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Se cuenta con una propiedad de inversión que fue adquirida en diciembre del 2022 por un monto de \$374,350,000 pesos a valor histórico, al cierre del 3T25 y de diciembre de 2024 el valor razonable de dicha propiedad es de \$403,010,000 pesos

| | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|------------|------------|------------|
| Valor razonable de las propiedades de inversión | \$ 403,010 | \$ 403,010 | \$ 324,612 |

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Sin inversiones utilizando método de participación.

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No se cuenta con este tipo de inversiones.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El capital social asciende a \$ 661,903,000 pesos, compuesto de los recursos que fueron levantados en la oferta pública inicial menos gastos de colocación por \$123,510,000 pesos, llegando a un capital social neto de \$538,393,000 pesos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Sin información a revelar.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 no se cuenta con anticipo de arrendatarios.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Existe un contrato de arrendamiento a un plazo de 15 años a partir de diciembre de 2022 con un inquilino ubicado en Colima por un monto de renta mensual de \$162,000 dólares americanos, de los cuales 80% corresponde a arrendamiento de invernaderos y 20% a arrendamiento de terrenos.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Liquidez adecuada para continuar con las operaciones

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Nada que revelar

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Los activos circulantes suman \$139,622,000 pesos y se componen principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo por \$118,441,000 pesos y de impuestos por recuperar de \$20,742,000 pesos.

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Los pasivos circulantes ascienden a \$ 16,747,000 pesos, y se componen principalmente impuestos por pagar, provisiones de beneficios a empleados, proveedores de servicios y provisión para contingencias laborales.

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Sin otros pasivos.

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Los activos no circulantes suman \$410,195,000 pesos y se componen principalmente de propiedades de inversión.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Agrofibra durante el 3T25 canceló el registro de Otros Ingresos por \$302,000 pesos derivados de un registro de ingresos del 1T25

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Sin información

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

La principal parte relacionada es Administradora AgroFibra S.C. conforme a lo que se describió con anterioridad.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Sin información que revelar.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos ordinarios del periodo ascienden a \$9,140,000 pesos correspondientes a arrendamiento de propiedades.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

- a.El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407,000. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,412,000.

b. El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso entrego 3,661,937 CBFIS a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S.A. de C. V. por la compra del invernadero de ubicado en Colima.

c. Al 30 de septiembre del 2025 y 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentran en circulación los siguientes CBFIS.

| Contribuciones | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------|------------|------------|------------|
| CBFIS en Circulación | 28,082,400 | 28,082,400 | 28,042,400 |

d. El resultado neto por CBFI básica se calcula dividiendo el resultado neto del periodo atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 28,082,400 al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre del 2024 y 2023. El resultado neto diluida por CBFI no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.

Se tienen 45,281,250 de CBFIs disponibles en tesorería para utilizar en la adquisición de propiedades, en ofertas subsecuentes de capital.

Se tienen 19,218,592 de CBFIs disponibles para adquisición de propiedades de cartera inicial.

El total es de 64,499,842 CBFIs.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

La única subsidiaria del Fideicomiso "Agrofibra" es la Administradora Agrofibra S.C. de la cual posee el 99.9% de las partes sociales.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros al finalizar el periodo fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), tal como las emite el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB").

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Se tiene una cuenta de impuestos por recuperar de \$20,742,000 pesos correspondiente principalmente al impuesto al valor agregado por recuperar. Se tiene una cuenta de impuestos por pagar de \$125,000 pesos correspondientes al impuesto al valor agregado, adicionalmente en los pasivos a corto plazo incluyen \$152,000 de impuestos retenidos y \$29,000 pesos de impuestos de nómina y seguridad social.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Se tiene un saldo de proveedores y otras cuentas por pagar \$2,545,000 pesos correspondiente a provisiones sobre gastos operativos y administrativos.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Sin información.

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Sin información.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros al finalizar el periodo fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS"), tal como las emite el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB").

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Un activo financiero (o, según corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado, o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos completamente sin demoras bajo un acuerdo de transferencia y ya sea que (a) la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Compañía no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero haya transferido el control del activo.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Los costos relacionados para préstamos se cargan a resultados conforme se devengan.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

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.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

El estado de flujos de efectivo del Fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto.

El Fideicomiso clasifica como actividades de operación para cubrir compromisos con los suministradores de capital las partidas de las aportaciones y distribuciones patrimoniales y clasifica como actividades de financiamiento los gastos financieros por comisiones bancarias, y como actividades de inversión los intereses recibidos por el uso de cuenta.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. 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.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce 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, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Los activos fijos y gastos diferidos se registran inicialmente a su costo de adquisición neta de la depreciación y amortización acumuladas y/o pérdidas por deterioro acumuladas, en caso de que existieran.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Se reparten conforme a las utilidades fiscales determinadas a valor histórico (cuenta de utilidad fiscal neta). Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Conforme al valor razonable de venta de las acciones y al costo de adquisición.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Los derechos de emisiones, así como los costos totales de emisión se disminuyen del patrimonio total del fideicomiso.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Los beneficios a empleados se registran conforme se devenguen y presentan en el estado de resultados y los pasivos que originan en cuentas por pagar.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

La Compañía clasifica sus costos y gastos por función en el estado de resultados, de acuerdo con las prácticas del sector inmobiliario al que pertenece, reconociéndose los gastos cuando se conocen.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Los activos se encuentran registrados en su valor razonable.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el precio que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valuación directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características de los activos o pasivos, si los participantes del mercado consideran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de valuación. El valor razonable para efectos de valuación y/o revelación en los estados financieros consolidados se determina conforme a dichas bases, con excepción de las valuaciones que tiene algunas similitudes con el valor de mercado, pero no son valor razonable, tales como el valor de uso de la IAS 36, Deterioro del Valor de los Activos ("IAS 36").

Además, con fines de información financiera, las valuaciones a valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función de los datos de entrada de las técnicas de valuación que se utilizan en la determinación del valor razonable, que se describen de la siguiente manera:

- Entradas de Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos a los que el Fideicomiso pueda acceder a la fecha de valuación;
- Entradas de Nivel 2: datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- Entradas de nivel 3: son datos no observables para el activo o pasivo.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Se registra en el estado de resultados clasificando como gastos financieros en el periodo en que se incurra o devengue.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Se registra en el estado de resultados clasificando como ingresos o gastos financieros según sea el caso.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Un activo financiero se da de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Los activos financieros 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. Al 30 de septiembre del 2025 el fideicomiso no tiene instrumentos financieros.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

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.

Hasta el momento la compañía no cuenta con este tipo de pasivos

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar americano (US\$), mientras que la subsidiaria Administradora Agrofibra, S.C. tiene el peso mexicano (MXN). La moneda de registro del Fideicomiso y la Administradora es el peso mexicano. Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso no cuenta con instrumentos financieros de esas características.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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. 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 los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Agrofibra, S.A de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso). El ingreso (gasto) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce 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, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

La política es consistente con las características de pagos de principal e interés si el monto del prepago representa sustancialmente los montos del principal y los intereses pendientes de pago, que pudiesen incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan por las inversiones que pueda tenerse de los excedentes de efectivo y disponibilidades en bancos.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. 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.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

La cuenta de capital social está integrada por CBFIs Inscritos INDEVAL menos CBFIs sin colocación.

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

El Fideicomiso se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso por un monto de 21,235,186 CBFIs que corresponde a \$849,407. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el patrimonio fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs con una sobre asignación de oferta pública por un total de 3,185,277 CBFIs, que corresponde a \$127,411.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso emitió 3,661,937 CBFIS que corresponden a \$146,477 a Rube Alimentos, S. A. de C. V. y Gear Alimentos, S. A. de C. V. por la compra del invernadero ubicado en Colima.

Del total de CBFIs, se tienen otorgados en depósito en garantía por parte de GEAR Alimentos S.A de C.V. 1,830,969 CBFIs

Al 30 de septiembre de 2025, diciembre del 2024 y 2023 se encuentran en circulación 28,082,400 CBFIS

La pérdida neta por CBFI básica se calcula dividiendo la pérdida neta del periodo atribuible a la participación controladora entre el número ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación. La pérdida neta diluida por CBFI no contiene instrumentos dilutivos, y los CBFIs totales emitidos por 219,099,279 CBFIs se consideraron como si hubieran estado en circulación al a fecha de su emisión.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso 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.

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.

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.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar se miden y reconocen al monto de transacción y cuando son generadas, se disminuyen por la estimación de cuentas incobrables.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

La propiedad, planta y equipo, de las cuales se espera obtener beneficios por un periodo mayor a un año; así como los activos intangibles con vida útil definida se deprecian/amortizan sobre su vida útil estimada.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

La actividad única de la FIBRA es el arrendamiento de propiedades y el registro de ingresos se realiza conforme se devengan las rentas.

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Los pagos en acciones se realizarán a valor razonable al efectuar el pago por la adquisición de alguna propiedad, en su caso.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Los estados financieros de Agrofibra se consolidan con la única subsidiaria que es Administradora Agrofibra S.C. de la cual posee el 99.9%

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

El IVA trasladado al Fideicomiso podrá acreditarse hasta el monto correspondiente al IVA relacionado con los ingresos gravados por este impuesto de acuerdo a la LIVA, que se determina por la proporción de los ingresos que son gravados en relación al total de los ingresos, aquel IVA trasladado a la compañía y que esté relacionado con ingresos exentos de este impuesto se reconocerán como gasto en el periodo en que sean pagados

El Impuesto Sobre Nómina o ISN se calcula y reconoce como gasto conforme a las erogaciones pagadas a los empleados de la Administradora Agrofibra, subsidiaria de Agrofibra.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Los pasivos se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Como resultado del contrato de servicios firmado entre el Fideicomiso y la Administradora, en donde se contemplan fondeo de gastos del Administrador con base en un presupuesto aprobado por el Comité Técnico, podrían generarse activos temporales por el traspaso de recursos entre ambas entidades. Dichos activos se registran en el rubro de "Cuentas por cobrar Administrador".

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Los servicios prestados por la administradora al fideicomiso se realizan de acuerdo con la normatividad de precios de transferencia y se eliminan en la consolidación de estados financieros.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros
[bloque de texto]

No aplica.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Sin información para reportar.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin sucesos y transacciones significativas.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Sin información intermedia.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Sin operaciones intermedias.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Sin información que reportar.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Sin información que reportar.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Sin información que reportar.

| | |
|---|---|
| Dividendos pagados, acciones ordinarias: | 0 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| Dividendos pagados, otras acciones: | 0 |
|--|---|

| | |
|--|---|
| Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: | 0 |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Dividendos pagados, otras acciones por acción: | 0 |
|---|---|

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Sin información que reportar.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Sin información que reportar.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Sin información que reportar.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Sin información que reportar.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

| Institución | Número de contrato | Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes) | Moneda | Cláusula de refinanciamiento al vencimiento | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Línea de crédito inicial | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
|--|------------------------------|--|--------|--|-------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|---|-----------------------------|----------------|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Total Bancarios [Miembro] | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | |
| ISIN y/o clave de pizarra | Listadas (México/Extranjero) | Esquema de amortización | Moneda | ¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento? | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Monto inicial de la emisión | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro] | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Acreedor | Concepto | Esquema de pago | Moneda | Cláusula de refinanciamiento al vencimiento | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Línea de crédito inicial | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro] | | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | | | |
| Total general [Miembro] | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | | |

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

No aplica.

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0

Total de financiamientos:

0

Total de deuda bursátil:

0

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:

549,817,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

No aplica.

Nivel de apalancamiento:

0

Activos:

549,817,000

Títulos de capital:

0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0

Activos líquidos:

0

IVA por recuperar:

0

Utilidad operativa estimada:

0

Líneas de crédito revolventes:

0

Amortización estimadas intereses:

0

Amortización programadas capital:

0

Gastos de capital recurrentes estimados:

0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

No aplica.