

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados	3
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	6

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 30 de septiembre 2025 y al 31 de diciembre 2024

(En miles de pesos, cifras 2025 no auditadas)

	Activo	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$	2,870,929	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar a clientes	4		2,391,308	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5		424,369	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13		439,291	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado			1,054,566	1,163,161
Activo financiero de propiedades			111,614	127,706
Instrumentos financieros derivados	10		864,872	-
Pagos anticipados			1,205,361	775,186
Otros activos			416,590	437,769
Total de activo circulante			9,778,900	10,287,925
Activo no circulante:				
Inversión en instrumentos financieros			975,505	675,505
Propiedades de inversión	6		329,158,996	327,172,615
Activo financiero de propiedades			2,987,076	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7		10,776,458	10,594,738
Pagos anticipados			285,000	-
Instrumentos financieros derivados	10		226,253	684,777
Intangibles	8		839,167	915,805
Otros activos			1,363,033	1,621,203
Total de activo no circulante			346,611,488	344,555,813
Total de activo		\$	356,390,388	\$ 354,843,738
	Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:				
Préstamos	9	\$	15,543,519	\$ 27,172,425
Intereses por pagar			1,795,511	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11		3,964,952	4,246,344
Contraprestación Helios			579,872	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión			516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios			193,551	197,198
Rentas cobradas por anticipado			322,074	414,708
Derechos de arrendamiento			103,007	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13		594,925	292,021
Instrumentos financieros derivados	10		1,978,680	-
Total de pasivo a corto plazo			25,592,509	41,232,226
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	9		133,461,892	121,484,853
Pasivos acumulados			85,031	262,186
Depósitos de los arrendatarios			1,617,605	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado			553,910	559,062
Instrumentos financieros derivados	10		1,419,685	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo			137,138,123	125,832,475
Total de pasivo			162,730,632	167,064,701
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	14		103,835,341	105,623,400
Utilidades retenidas			88,807,932	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial			(1,838,415)	(3,527,652)
Reserva para la recompra de CBFI's			1,405,421	1,268,278
Total de patrimonio controladora			192,210,279	186,345,210
Participación no controladora			1,449,477	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			193,659,756	187,779,037
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$	356,390,388	\$ 354,843,738

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025	30/09/2024	Transacciones del tercer trimestre 2024	30/06/2024
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 20,048,765	\$ 6,646,784	\$ 13,401,981	\$ 18,468,775	\$ 6,334,592	\$ 12,134,183
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(103,626)	5,000	(108,626)
Ingresos por mantenimiento	2,160,737	730,761	1,429,976	1,985,002	688,237	1,296,765
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(5,000)	(5,000)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	195,156	72,382	122,774	166,937	59,204	107,733
Ingresos de activos financieros de propiedades	223,175	74,391	148,784	223,175	74,391	148,784
Comisiones	7,528	998	6,530	60,905	4,008	56,897
	22,635,361	7,525,316	15,110,045	20,796,168	7,160,432	13,635,736
Honorarios de administración	(755,316)	(258,552)	(496,764)	(752,248)	(242,241)	(510,007)
Gastos de administración	(1,910,835)	(611,758)	(1,299,077)	(1,643,419)	(588,731)	(1,054,688)
Gastos de operación	(2,931,169)	(995,953)	(1,935,216)	(2,516,464)	(851,598)	(1,664,866)
Predial	(618,942)	(204,499)	(414,443)	(589,588)	(198,366)	(391,222)
Seguros	(364,675)	(131,674)	(233,001)	(327,726)	(109,242)	(218,484)
	(6,580,937)	(2,202,436)	(4,378,501)	(5,829,445)	(1,990,178)	(3,839,267)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	16,054,424	5,322,880	10,731,544	14,966,723	5,170,254	9,796,469
Gastos por intereses	(9,076,647)	(2,951,709)	(6,124,938)	(8,098,003)	(2,834,306)	(5,263,697)
Ingresos por intereses	196,497	36,188	160,309	200,078	68,767	131,311
	7,174,274	2,407,359	4,766,915	7,068,798	2,404,715	4,664,083
Utilidad en venta de propiedades de inversión	44,117	44,117	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	3,600,949	1,290,019	2,310,930	(8,679,515)	(4,539,017)	(4,140,498)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	95,875	41,169	54,706	(29,436)	(9,192)	(20,244)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	254,236	44,465	209,771	8,066,832	1,270,364	6,796,468
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(250,577)	(62,815)	(187,762)	(183,401)	(60,202)	(123,199)
Otros ingresos (gastos)	(34,241)	264	(34,505)	(6,166)	(7,367)	1,201
Bono ejecutivo	(82,831)	(27,610)	(55,221)	(192,573)	(64,191)	(128,382)
Utilidad neta consolidada	\$ 10,725,164	\$ 3,711,422	\$ 7,013,742	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,689,237	540,124	1,149,113	(2,013,966)	(1,133,261)	(880,705)
Utilidad integral consolidada	\$ 12,414,401	\$ 4,251,546	\$ 8,162,855	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	10,672,782	3,695,858	6,976,924	5,589,658	(1,158,732)	6,748,390
Participación no controladora	52,382	15,564	36,818	378,243	128,296	249,947
	\$ 10,725,164	\$ 3,711,422	\$ 7,013,742	\$ 5,967,901	\$ (1,030,436)	\$ 6,998,337
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	12,362,019	4,235,982	8,126,037	3,604,856	(2,280,128)	5,884,984
Participación no controladora	52,382	15,564	36,818	349,079	116,431	232,648
	\$ 12,414,401	\$ 4,251,546	\$ 8,162,855	\$ 3,953,935	\$ (2,163,697)	\$ 6,117,632

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 105,623,400	\$ 82,981,184	\$ (3,527,652)	\$ 1,268,278	\$ 186,345,210	\$ 1,433,827	\$ 187,779,037
Contribuciones de patrimonio	82,831	-	-	-	82,831	-	82,831
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,870,890)	(4,509,917)	-	-	(6,380,807)	(36,732)	(6,417,539)
Recompra de CBFIs	-	(336,117)	-	137,143	(198,974)	-	(198,974)
Utilidad neta e integral consolidada	-	10,672,782	1,689,237	-	12,362,019	52,382	12,414,401
Saldos al 30 de septiembre de 2025	\$ 103,835,341	\$ 88,807,932	\$ (1,838,415)	\$ 1,405,421	\$ 192,210,279	\$ 1,449,477	\$ 193,659,756
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,973	\$ 80,901,128	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 188,037,417	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619
Contribuciones de los fideicomitentes	192,573	-	-	-	192,573	-	192,573
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(6,189,793)	-	-	(6,189,793)	(42,636)	(6,232,429)
Recompra de CBFIs	-	463,974	-	(463,974)	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	5,589,658	(1,984,802)	-	3,604,856	349,079	3,953,935
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$ 106,565,546	\$ 80,764,967	\$ (3,088,400)	\$ 1,402,940	\$ 185,645,053	\$ 7,031,645	\$ 192,676,698

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,725,164	\$ 5,967,901
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(254,236)	(8,066,832)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(4,149,095)	8,561,623
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiónes de gastos	1,798,507	2,079,940
Bono ejecutivo	82,831	192,573
Intereses a favor	(196,497)	(200,078)
Intereses a cargo	9,076,647	8,098,003
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(95,875)	29,436
Otras partidas no monetarias	3,969	10,470
Total	16,947,298	16,673,036
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(353,251)	(590,928)
Otras cuentas por cobrar	(27,080)	(78,131)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(226,873)	(70,442)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	176,835	188,722
Pagos anticipados y otros activos	(1,260,117)	(1,200,618)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(954,081)	(834,445)
Rentas cobradas por anticipado	(97,787)	(49,808)
Derechos de arrendamiento	(20,618)	(15,891)
Depósitos de los arrendatarios	33,609	187,393
Cuentas por pagar partes relacionadas	262,107	443,408
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14,480,042	14,652,296
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,465,937)	(1,617,254)
Recuperación de seguros	274,857	31,763
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(300,000)	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(536,845)	(1,413,815)
Inversiones en asociadas	(9,487)	-
Contraprestación Helios	(5,000,000)	(1,250,003)
Intereses cobrados	196,497	200,078
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,840,915)	(4,049,231)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(51,683,068)	(23,842,679)
Préstamos obtenidos	58,888,368	28,089,901
Instrumentos financieros derivados	(668,261)	(1,175,080)
Distribuciones a los fideicomisarios	(6,417,539)	(6,232,431)
Recompra de CBFIs	(198,974)	-
Intereses pagados	(9,207,325)	(7,600,984)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(9,286,799)	(10,761,273)
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,647,672)	(158,208)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,870,929	\$ 2,668,434

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

(Cifras 2025 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra Uno ("Fibra Uno") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") como Fiduciario. Fibra Uno inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

El 29 de junio de 2018, Fibra Uno realizó un convenio de sustitución fiduciaria, con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como nuevo fiduciario de Fibra Uno, en sustitución de Deutsche Bank México. En consecuencia, el nombre de Fibra Uno ha cambiado a Fideicomiso Fibra Uno (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Fibra Uno, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra Uno se atribuyen a los fideicomisarios o titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra Uno no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal a los titulares de los CBFIs emitidos.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Uno ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra Uno Administración, S.C. ("Fibra Uno Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra Uno en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra Uno;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra Uno, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario

del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353.

El domicilio fiscal de Fibra Uno se encuentra en Av. Antonio Dovalí Jaime N°70, Torre A Piso 11 Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2025.

A partir del 1º de enero de 2025, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. El 11 de agosto de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,169 millones de pesos y corresponden al 2T25.
2. Durante el tercer trimestre de 2025, Fibra UNO, unificó dos líneas de crédito con Banco Banorte, una por \$2,000 millones de pesos y otra por \$1,000 millones de pesos con fecha 22 de agosto de 2025. Adicionalmente, se efectuó una disposición con Banco Scotiabank por \$240 millones de pesos y una disposición con Banco Santander por \$240 millones de pesos, ambas con fecha del 29 de agosto de 2025. El 12 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó una cesión de derechos con Banco Bancomext por \$1,862 millones de pesos compuesto por los créditos con Banco HSBC por \$1,402 millones de pesos y con Banco Sabadell por \$460 millones de pesos. Asimismo, el 26 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó un refinanciamiento con Banco BBVA (Mitikah Fid. 2584) por \$9,500 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento el 26 agosto de 2030. Con los recursos obtenidos, el 28 de agosto de 2025 se realizó la liquidación de la línea de crédito con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$7,175 millones de pesos. Posteriormente, con fecha del 1 de julio de 2025 se hizo la liquidación del crédito quirografario con Banco Scotiabank por un monto de \$10 millones de pesos.

El 1 de julio de 2025 se realizó la venta del remanente acumulado en recompras por 7,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050). Para mayor detalle, ver la Nota de Derivados.

3. El 30 de junio de 2025 se realizó la operación Bond Forward sobre los siguientes Bonos que fueron previamente recomprados, 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030), 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044) y 50,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), para mayor detalle, ver Nota de derivados.
4. El 9 de mayo de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,111.7 millones de pesos y corresponden al 1T25.
5. Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra UNO, realizó una disposición con Banorte por \$1,000 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025; se realizó una disposición con Banco Santander por \$500 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025. El 30 de mayo de 2025 se realizó la emisión de un bono quirografario vinculado a la sostenibilidad en el mercado local en 2 tramos; un primer tramo por \$3,700 millones de pesos con vencimiento en mayo de 2028; y el segundo tramo por \$9,000 millones de pesos con vencimiento en mayo 2032. Con los recursos obtenidos, el 30 de mayo de 2025

se realizó la liquidación anticipada de los Bonos Nacionales (FUNO 15 y FUNO 21-2X) por un monto total de \$12,700 millones de pesos. Finalmente, con fecha de 30 de junio de 2025, se prepagaron las líneas de crédito con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos; con Banco Actinver por \$350 millones de pesos y con Scotiabank por \$190 millones de pesos.

6. El 10 de febrero de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al 4T24. El monto total de la distribución es de \$2,100 millones de pesos. De los cuales \$1,870.9 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$229.1 millones de pesos a resultado fiscal.
7. Durante el primer trimestre de 2025, en particular el 16 de enero, Fibra Uno, realizó la emisión de dos bonos quirografarios vinculados a la sostenibilidad en mercados internacionales; uno por \$500 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2032; otro por \$300 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2037. Con los recursos obtenidos, el 24 de febrero, se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (FUNO 2026) por un monto de \$800 millones de dólares norteamericanos. El 5 de febrero de 2025 Fibra Uno realizó una disposición adicional con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$2,200 millones de pesos. Finalmente, al 31 de marzo de 2025, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.56 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra Uno aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra Uno considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

La Administración de Fibra Uno no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2025.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra Uno consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto y al menos una más de las siguientes, i) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

e) Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controlada significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra Uno que tienen participaciones no controladas materiales:

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Fid. /1127 Torre Reforma Latino	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 36,644	\$ 74,811	\$ 939,872	\$ 939,959
Fid. /2584 Mitkah (ii)	Mixto	0.00%	0.00%	-	262,291	-	-
Fid. /955 Portal Norte (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	15,738	(3,954)	509,605	493,868
Total				\$ 52,382	\$ 333,148	\$ 1,449,477	\$ 1,433,827

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios

el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condesados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco INVEX, S. A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitkah”, mediante el compromiso por parte de Fibra Uno de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, excepto por la porción de tierra denominada “Huella residencial”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitkah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

El 3 de septiembre Fibra Uno informó que, el 29 de agosto se realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de \$7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses. Mediante dicha compra, FUNO ha logrado adquirir el 38% que correspondía a la participación no controladora en el Fideicomiso 2584.

Con lo anterior, las nuevas participaciones respecto al fideicomiso número 2584 quedan como sigue:

Nombre	Descripción	Participación
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario A	100%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	0%

- iii. El 31 de marzo de 2022, Fibra Uno llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Satélite en el

municipio de Naucalpan, Estado de México. La inversión total del proyecto provendrá de las aportaciones de Fibra Uno y de AXA Seguros conforme a lo siguiente:

Nombre	Descripción	Participación
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario A	80.00%
AXA Seguros SA de CV	Fideicomitente/Fideicomisario B	20.00%

El resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra Uno en las que tiene una participación no controladora significativa se presenta a continuación antes de eliminaciones Intercompañía.

Fideicomiso 1127

	30/09/2025	31/12/2024
Activos	\$ 175,928	\$ 175,293
Propiedades de inversión	4,106,908	4,106,117
Pasivos	111,193	109,378
Patrimonio total	4,171,643	4,172,032
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,231,771	3,232,073
Participación no controlada	939,872	939,959
Utilidad del año	162,648	332,049
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	126,004	257,238
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 36,644	\$ 74,811

Fideicomiso 2584

	30/09/2025	31/12/2024
Activos	\$ 6,902,994	\$ 2,304,906
Propiedades de inversión	20,031,484	19,955,097
Pasivos	11,387,237	7,187,113
Patrimonio total	15,547,241	15,072,890
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	15,547,241	15,072,890
Utilidad del año	336,808	1,145,354
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	336,808	883,063
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ -	\$ 262,291

Fideicomiso 955

	30/09/2025	31/12/2024
Activos	\$ 570,778	\$ 516,201
Propiedades de inversión	4,441,716	4,141,783
Pasivos	2,464,467	2,188,642
Patrimonio total	2,548,027	2,469,342
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,038,422	1,975,474
Participación no controlada	509,605	493,868
Utilidad (pérdida) del año	78,689	(19,771)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a Fibra Uno	62,951	(15,817)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controlada	\$ 15,738	\$ (3,954)

f) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra Uno no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a las IAS 21	Falta de intercambiabilidad
IFRS 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
IFRS S1	Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad
IFRS S2	Revelaciones relacionadas con el clima

La Administración de Fibra Uno no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en períodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/09/2025	31/12/2024
Efectivo y bancos	\$ 1,587,564	\$ 2,391,111
Inversiones a la vista	236,214	1,903,062
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	1,047,151	224,428
	\$ 2,870,929	\$ 4,518,601

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra UNO, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de diez Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra UNO hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2026, dado que fue aprobada su extensión por dos años y notificada por Fibra UNO en julio de 2023. Adicionalmente será hasta un mes antes de la fecha de vencimiento que se podrá realizar la última disposición. La LRCVS cuenta con dos tramos por tipo de moneda pesos y dólares norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

- 1) Para la línea en pesos el monto disponible asciende a \$13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
- 2) Para la línea en dólares norteamericanos el monto disponible asciende a \$410 millones, a tasa variable ligada a la SOFR1M y un margen de 1.25%.

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

		30/09/2025	31/12/2024
4.	Rentas por cobrar a clientes		
Rentas por cobrar a clientes		\$ 3,912,733	\$ 3,335,101
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso		<u>(1,521,425)</u>	<u>(942,253)</u>
		\$ 2,391,308	\$ 2,392,848
5.	Otras cuentas por cobrar		
Deudores por venta de propiedades		\$ 210,576	\$ 203,557
Otras cuentas por cobrar		<u>213,793</u>	<u>186,712</u>
		\$ 424,369	\$ 390,269
6.	Propiedades de inversión		
Valor razonable:			
Inversión terminada		\$ 315,295,747	\$ 312,902,582
Inversión en proceso de construcción		9,315,893	9,710,915
Reservas territoriales		1,507,795	1,533,618
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		<u>3,039,561</u>	<u>3,025,500</u>
		\$ 329,158,996	\$ 327,172,615
6a.	Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades
Saldos al inicio del período			\$ 327,172,615
Disposiciones:			
California Apodaca II	Industrial	1	-
Altamira	Terreno	1	<u>(36,440)</u>
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			2,020,632
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>2,189</u>
			<u>10,883,369</u>
Saldos al final del período			\$ 329,158,996
			\$ 327,172,615

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$537 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	30/09/2025	31/12/2024
Torre Mayor	70%	\$ 5,261,180	\$ 4,986,098
Torre Diana	50%	2,956,583	2,785,029
Antea Querétaro	40%	2,495,695	2,457,611
Otras	30%	63,000	366,000
		\$ 10,776,458	\$ 10,594,738

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$172.2 millones de pesos y \$1,197 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

8. Intangible	30/09/2025	31/12/2024
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,234,507)	(1,157,869)
	\$ 839,167	\$ 915,805

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue por \$76.6 millones de pesos en ambos períodos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de septiembre de 2025					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	ago-25	nov-25	\$ -	45,000
Quirografario	BBVA **	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	775,000
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	500,000
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	300,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	875,000
Quirografario	Santander II	MXN	TIE + 0.98%	jul-25	oct-25	\$ 150,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIE + 0.99%	jul-25	oct-25	173,262	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIE + 0.99%	jul-25	oct-25	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIE + 0.98%	ago-25	oct-25	1,850,000	-
Quirografario	Santander III	MXN	TIE + 0.98%	ago-25	nov-25	500,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIE + 0.95%	ago-25	nov-25	950,000	-
Quirografario	Citi México	MXN	TIEF + 0.95%	may-25	nov-25	2,350,000	-
Quirografario	Santander IV	MXN	TIE + 0.98%	ago-25	nov-25	240,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIE + 0.99%	ago-25	nov-25	240,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIEF + 1.17%	sep-25	dic-25	2,900,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIE + 0.83%	ago-25	dic-25	3,000,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIEF + 1.17%	ago-25	feb-26	200,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIEF + 1.80%	jun-25	jun-26	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 25L)	MXN	TIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	733,016	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	Bancomext - Samara	MXN	TIEF + 1.50%	ago-25	jul-30	1,859,779	-
Hipotecario	BBVA - Mitkah Fid. 2584 **	MXN	TIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,495,250	-
Bono	Nacional (FUNO 25-2L)	MXN	11.36%	may-25	may-32	9,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,915,165	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,640,019	-
		Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2025 \$ 64,446,091					
		\$ 4,545,000					
		Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025					
		\$ 18,3825					
		Saldo de dólares en pesos equivalentes \$					
		\$ 83,548,463					
		Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2025 en pesos equivalentes \$					
		\$ 147,994,554					
		Prestamos a corto plazo					
		Costo de la transacción a corto plazo					
		\$ 15,688,758					
		(145,239)					
		\$ 15,543,519					
		Prestamos a largo plazo					
		Costo de la transacción a largo plazo					
		\$ 132,305,796					
		(611,032)					
		\$ 1,767,128					
		Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados					
		\$ 133,461,892					

* Al 30 de septiembre de 2025 el valor de mercado de la UDI fue de 8.550668 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.85%	nov-24	may-25	\$ -	45,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA **	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	817,639
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 0.98%	oct-24	ene-25	\$ 150,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.99%	oct-24	ene-25	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	ene-25	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 0.98%	nov-24	feb-25	1,850,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	ago-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	nov-24	mar-25	2,000,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	sep-24	mar-25	950,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIE + 0.87%	sep-24	mar-25	2,900,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-24	may-25	2,350,000	-
Quirografario	Actinver I	MXN	TIIE + 1.80%	jun-24	jun-25	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	Jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	350,000	-
Quirografario	Arrendadora Actinver	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	250,000	-
Hipotecario	HSBC - Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,452,314	-
Hipotecario	Sabadell - Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	475,226	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitkah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,975,000	-
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	735,475	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,819,121	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,550,725	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024						\$ 58,691,875	\$ 4,469,439
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024							20,2683
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	90,587,930
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en pesos equivalentes						\$	149,279,805
Prestamos a corto plazo							27,342,934
Costo de la transacción a corto plazo							(170,509)
						\$	27,172,425
Total prestamos a largo plazo							121,936,871
Costo de la transacción a largo plazo							(465,285)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							13,267
						\$	121,484,853

* Al 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de la UDI fue de 8.340909 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, según se describe a continuación:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.

- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

Fibra Uno cuenta con diversos instrumentos financieros derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente el riesgo de mercado ya sea por movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de sus compromisos financieros.

Para el caso de Fibra Uno y sus compromisos, se han contratado cuatro tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés), Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés), Forward sobre Bonos. Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topar el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

En primera instancia, se muestra un detalle de toda la posición, valor razonable del derivado y valor razonable de la deuda, tanto de los *IRS* (Swap de Tasa de Interés) como de los *CCS* (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025	VR Deuda Junio 2025	VR Derivado Junio 2025
1	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(42,907)	(42,908)	(60,970)	(60,975)
2	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(6,986)	(6,922)	(9,857)	(9,849)
3	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(6,986)	(6,922)	(9,857)	(9,849)
4	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(8,230)	(8,155)	(11,613)	(11,603)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(5,464)	(5,415)	(7,710)	(7,704)
6	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(172,621)	(136,863)	(177,171)	(172,551)
7	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,696)	(1,617)	(2,205)	(2,059)
8	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(75,342)	(74,262)	(55,215)	(53,869)
9	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(33,376)	(32,750)	(21,723)	(20,955)
Total				24,864,260	(354,608)	(315,814)	(356,323)	(349,414)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bonos Internacionales por \$775 millones y \$700 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87% y 6.95%; vencimiento en enero de 2030 y enero de 2044 respectivamente:

- Estructura de 5 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:

- i. Transformar flujos variables y spread (4 de los 5) de la pata en pesos de los Swaps de Moneda que cubren el mismo Bono Internacional (5 que cubren Nocional y 3 que cubren tanto Nocional como Cupones) en flujos fijos en pesos a una tasa promedio ponderada de 10.6675%.
- (2) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
- (3) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$9,495 millones de pesos a tasas variables de TIIE de Fondeo compuesta más spread de 1.99% y fecha de vencimiento en agosto 2030:
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.81% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.29% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025	VR Deuda Junio 2025	VR Derivado Junio 2025
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(26,570)	(26,285)	4,977	4,963
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(11,488)	(11,400)	26,140	26,117
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(4,867)	(4,844)	20,064	20,048
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(150,407)	(150,285)	(103,001)	(102,848)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(67,045)	(66,997)	(36,819)	(36,766)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(52,989)	(52,947)	(38,411)	(38,358)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(46,900)	(46,872)	(18,091)	(18,066)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(31,092)	(30,657)	(10,407)	(10,394)
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(51,471)	(51,431)	(33,640)	(33,605)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(215,677)	(215,480)	(195,341)	(195,081)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,608)	(107,509)	(97,271)	(97,141)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,266)	(107,168)	(96,680)	(96,551)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(206,402)	(206,394)	(182,256)	(182,207)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(207,020)	(207,012)	(183,329)	(183,282)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(311,965)	(311,904)	(277,483)	(277,444)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(311,234)	(311,173)	(276,214)	(276,175)
17	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	865,251	864,872	669,884	669,309
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(875,212)	(877,229)	(998,343)	(876,749)
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(171,616)	(151,722)	(199,268)	(170,715)
20	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(44,587)	(32,426)	(59,213)	(42,505)
21	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(27,692)	(17,915)	(42,015)	(28,233)
22	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	7,460	(47,030)	(7,544)	1,267
23	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(130,210)	(105,349)	(138,899)	(103,161)
Total				1,230,000	24,109,790	(2,286,607)	(2,185,157)	(2,273,160)	(2,047,577)

- (1) Bonos Internacionales por \$775 millones y \$700 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87% y 6.95%; vencimiento en enero de 2030 y enero de 2044 respectivamente:

-
- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 350 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 19.3738 pesos por dólar norteamericano.
 - ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en pesos a una tasa anual TIIE más spread promedio ponderado de 3.3224% (4 de los 7), y tasa fija de 9.87% más spread promedio ponderado de 3.1383% el resto (TIIE al 30 de septiembre de 2025: 7.8818%).
 - b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 450 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 21.8244 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual TIIE menos spread promedio ponderado de 3.2871% (5 de los 9), y tasa fija de 9.87% menos spread promedio ponderado de 3.1883% el resto (TIIE al 30 de septiembre de 2025: 7.8818%).
 - c. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Reducir la cobertura del Bono Internacional al garantizar la venta de 370 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno recibe de la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual TIIEF compuesta menos spread de 0.3500% (TIIEF al 30 de septiembre de 2025: 7.8500%).
- (2) Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:
- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 19.9900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 30 de septiembre de 2025: 7.8818%).
 - b. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 17.1500 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 30 de septiembre de 2025: 7.8818%).
 - c. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 100 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 16.8675 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del primer semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 30 de septiembre de 2025: 7.8818%).

d. Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 300 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 20.3339 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIEF menos spread promedio ponderado de 5.6701% (TIIEF al 30 de septiembre de 2025: 7.8500%).

Forward sobre Bonos

A continuación, se muestra un detalle de la posición, valor razonable del derivado, tanto de los Forwards sobre Moneda como de los Forwards sobre Bonos:

#	Tipo de Derivado	TC Pactado o Precio Futuro	Vencimiento	Monto Referencia (Cifras en Miles)	Contravalor (Cifras en Miles)	VR Derivado Septiembre 2025	VR Derivado Junio 2025
1	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	6,855 USD	(141,558) MXN	(4,435)	(1,270)
2	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	9,808 USD	(202,542) MXN	(6,347)	(1,818)
3	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	41,523 USD	(857,453) MXN	(26,929)	(7,695)
4	Forward sobre Moneda	20.63	Junio-2027	6,152 USD	(126,933) MXN	(3,900)	-
5	Forward sobre Bono (FUNO 2030)	97.93%	Junio-2027	7,000 USD	(6,855) USD	1,221	(1,150)
6	Forward sobre Bono (FUNO 2044)	87.57%	Junio-2027	11,200 USD	(9,808) USD	7,551	(3,846)
7	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.05%	Junio-2027	50,000 USD	(41,523) USD	972	(9,989)
8	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.57%	Junio-2027	7,361 USD	(6,152) USD	(656)	-
Total						(32,523)	(25,768)

El objetivo de esta operación es pactar con la contraparte las condiciones de tipo de cambio y precio de los Bonos de un contrato para intercambiar cierto número de títulos de nuestros Bonos Internacionales FUNO 2030, FUNO 2044 y FUNO 2050.

- Estructura de 4 Forwards de moneda (1, 2, 3 y 4) cuyo intercambio será su equivalente en pesos.
- Estructura de 4 Forwards sobre el número de títulos (5, 6, 7 y 8) y fecha de vencimiento junio de 2027.

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 30 de septiembre de 2025 asciende a un pasivo de \$3,365,843 y a un activo de \$864,872.

Aunado a lo anterior, la valuación total del portafolio de Forwards, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General, asciende a un pasivo de \$32,523.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado a \$(1,767,128) pesos al 30 de septiembre de 2025, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura

de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El primer instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra Uno. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocional del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a los \$200 millones de dólares norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra Uno y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra Uno en virtud de la transacción.

Por otro lado, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de todos los portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(42,907)	(42,908)	(17,356)	(17,266)
2	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(6,986)	(6,922)	(2,227)	(2,213)
3	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(6,986)	(6,922)	(2,227)	(2,213)
4	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(8,230)	(8,155)	(2,624)	(2,607)
5	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(5,464)	(5,415)	(1,742)	(1,731)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(172,621)	(136,863)	(16,331)	(9,752)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,696)	(1,617)	6,238	6,176
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(75,342)	(74,262)	37,422	36,981
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(33,376)	(32,750)	-	-
Total				24,864,260	(354,608)	(315,814)	1,152	7,375

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(26,570)	(26,285)	95,085	94,817
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(11,488)	(11,400)	133,828	133,471
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(4,867)	(4,844)	91,566	91,323
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(150,407)	(150,285)	32,377	32,115
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(67,045)	(66,997)	64,387	64,164
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(52,989)	(52,947)	11,453	11,366
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(46,900)	(46,872)	80,137	79,888
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(31,092)	(30,657)	75,147	74,900
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(51,471)	(51,431)	59,806	59,576
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(215,677)	(215,480)	(94,794)	(94,195)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,608)	(107,509)	(46,681)	(46,382)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,266)	(107,168)	(45,621)	(45,323)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(206,402)	(206,394)	(90,261)	(89,897)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(207,020)	(207,012)	(92,189)	(91,823)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(311,965)	(311,904)	(142,754)	(142,248)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(311,234)	(311,173)	(140,475)	(139,973)
17	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	865,251	864,872	-	-
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(875,212)	(787,229)	(1,273,386)	(1,112,790)
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(171,616)	(151,722)	(140,004)	(92,989)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(44,587)	(32,426)	-	-
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(27,692)	(17,915)	-	-
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	7,460	(47,030)	-	-
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(130,210)	(105,349)	(86,893)	(54,623)
Total				1,230,000	24,109,790	(2,286,607)	(2,185,157)	(1,509,272)	(1,268,623)

Forward sobre Bonos

#	Tipo de Derivado	TC Pactado o Precio Futuro	Vencimiento	Monto Referencia (Cifras en Miles)	Contraventor (Cifras en Miles)	VR Derivado Septiembre 2025	VR Derivado Diciembre 2024
1	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	6,855 USD	(141,558) MXN	(4,435)	-
2	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	9,808 USD	(202,542) MXN	(6,347)	-
3	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	41,523 USD	(857,453) MXN	(26,929)	-
4	Forward sobre Moneda	20.63	Junio-2027	6,152 USD	(126,933) MXN	(3,900)	-
5	Forward sobre Bono (FUNO 2030)	97.93%	Junio-2027	7,000 USD	(6,855) USD	1,221	-
6	Forward sobre Bono (FUNO 2044)	87.57%	Junio-2027	11,200 USD	(9,808) USD	7,551	-
7	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.05%	Junio-2027	50,000 USD	(41,523) USD	972	-
8	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.57%	Junio-2027	7,361 USD	(6,152) USD	(656)	-
Total						(32,523)	-

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra Uno paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa se encuentra ligada a la TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio) y a la TIIE de Fondeo (TIIEF). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE y TIIEF. Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra Uno paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE o TIIEF y recibe flujos a tasa fija, pero en dólares norteamericanos. La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE, la TIIEF y del tipo de cambio. Finalmente, la plusvalía o minusvalía del portafolio de Forwards dependerá de movimientos en las cotizaciones de nuestros Bonos Internacionales y éstas a su vez dependerán de ciertas variables macroeconómicas como pueden ser la tasa de interés y la calificación crediticia de la Entidad.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	30/09/2025	31/12/2024
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,253,418	2,339,452
Proveedores	1,711,534	1,906,892
	\$ 3,964,952	\$ 4,246,344

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs, considerando el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 y 2024, fueron por \$82.8 millones de Pesos y \$192.5 pesos, respectivamente.

Durante 2025 y 2024, derivado del programa se pusieron en circulación 0 CBFIs y 7,169,829 CBFIs, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/09/2025	30/09/2024
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso (1)		
Fibra Uno Administración, S.C.		
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 717,385	\$ 676,840
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (3)	403,572	371,436
	\$ 1,120,958	\$ 1,048,276
Ingresos:		
Ingresos por Comisiones (4)	\$ 7,528	\$ 60,154
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (5)	515,443	331,528
	\$ 522,970	\$ 391,682
Erogaciones:		
Administración de Obra (6)	\$ 774,463	\$ 760,943
Mantenimiento, Administración y Otros (7)	972,903	729,096
	\$ 1,747,366	\$ 1,490,039

-
1. En Asamblea de Tenedores de septiembre 2023, se aprobó el proceso de internalización de los servicios arriba mencionados, mismo que aún no se ha concluido.
 2. Fibra Uno paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
 3. Fibra Uno paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
 4. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración- compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

A partir del 25 de junio de 2023, la comisión anual se reduce a 0.625%, de acuerdo con el acta de asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 23 de junio 2023 entre F1 Administración, S.C. como fideicomitente y como administrador del patrimonio del Fideicomiso 2353 y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como fiduciario. Asimismo, F1 Administración, tiene derecho a recibir como contraprestación, respecto de cada Vehículo de Inversión del F2353, el equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total.

A partir del 29 de agosto de 2024, el fideicomiso Fibra Uno realizó la compra del 100% del Fideicomiso 2353 (CKD Helios).

De acuerdo con el contrato de servicios celebrado entre F1 Administración, S.C. y el Fideicomiso 955 Portal Norte referente al proyecto “Portal Norte”; F1 Administración tendrá derecho a recibir, por las labores de administración, tesorería, obtención de financiamiento, cumplimiento normativo, preparación de información contable y reportes de seguimiento, una comisión anual equivalente al 1.25% sobre el monto de los recursos aportados (o que deban ser aportados) por el Fideicomitente B (AXA Seguros, S.A de C.V.) en función a su porcentaje de participación; concluido el periodo de construcción, bajará al 0.75%. Asimismo, F1 Administración, también tiene derecho a recibir como contraprestación el equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total.

5. Ingresos a operadores hoteleros. Corresponden a los ingresos por arrendamientos que se generan por la renta de propiedades hoteleras a compañías relacionadas en distintas localidades del país bajo contratos de uso de marca con entidades internacionales y locales.

6. Administración de obra. Fibra UNO recurre a diversas compañías especialistas en la construcción de inmuebles que actúan bajo el esquema de contratista maestro. Estas entidades relacionadas son las responsables, con base en presupuestos y cronología de obra, desarrollar la construcción, modificación o ampliación de propiedades mediante la administración de obra. La operación consiste en el pago de anticipos de obra al administrador, quien a su vez subcontrata a compañías especialistas durante los distintos hitos de la construcción y, en función a estimaciones de avance de obra, se liberan los recursos a los subcontratistas. El contratista maestro cobra comisiones por administración de obra con base en porcentajes de mercado sobre

los anticipos recibidos y erogados en la construcción. Adicionalmente, estas partes relacionadas también participan en la ejecución de proyectos de remodelación o reparaciones mayores a los inmuebles existentes propiedad de FUNO.

7. Gastos por mantenimiento. La entidad recurre a compañías especialistas en la procuración, conservación y mantenimiento rutinario de algunos de los inmuebles operados por Fibra UNO. Con base en presupuestos anuales, pre-acordados y autorizados por FUNO, se erogan y delegan los trabajos de mantenimiento a los contratistas quienes proveen los trabajos en sitio con la aprobación de Fibra UNO. Muchos de estos trabajos, son a su vez facturados a los inquilinos, si su contrato contempla el reembolso a la entidad del mantenimiento operativo rutinario y recurrente.

Las operaciones antes mencionadas, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
Operadores Hoteles	\$ 215,926	\$ 269,967
Fideicomiso Fibra Next (a)	203,823	198,527
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	2,479	4,775
Fibra Uno Administración, S.C.	740	772
F2 Services, S.C.	641	620
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	135	139
Otras	15,547	7,585
	\$ 439,291	\$ 482,385

(a) El saldo corresponde a "Gastos por recuperar".

	30/09/2025	31/12/2024
Por Pagar		
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	\$ 205,388	\$ 21,040
PRK Industrial S.A. de C.V.	118,633	404
Fundación Funo A.C.	89,899	38,850
Parks Mantenimiento, S.C.	53,363	54,872
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	52,503	48,000
Fibra Uno Administración, S.C.	40,728	83,258
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	31,835
Otras	4,348	13,762
	\$ 594,925	\$ 292,021

14. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el monto de CBFIs en circulación corresponde a 3,805,319,648 y 3,814,458,064, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Uno ha aprobado y pagado distribuciones a los tenedores de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
11 de agosto de 2025	\$ 2,169,032	\$ -	\$ 2,169,032
9 de mayo de 2025	2,111,775	-	2,111,775
10 de febrero de 2025	229,110	1,870,890	2,100,000
Total al 30 de septiembre de 2025	\$ 4,509,917	\$ 1,870,890	\$ 6,380,807
11 de noviembre de 2024	\$ 2,002,591	\$ -	\$ 2,002,591
9 de agosto de 2024	1,979,790	-	1,979,790
9 de mayo de 2024	1,534,195	-	1,534,195
15 de marzo de 2024	369,449	-	369,449
9 de febrero de 2024	2,306,359	-	2,306,359
Total al 31 de diciembre de 2024	\$ 8,192,384	\$ -	\$ 8,192,384

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$6,381 millones de los cuales \$2,100 millones corresponden a distribuciones del 4T24. Del total de las distribuciones \$1,871 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$4,510 millones de pesos a resultado fiscal.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 30 de septiembre de 2025, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 52,071,884 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 26.99 lo que equivale a \$1,405,420,149 pesos. Al cierre del 3T25, se han recomprado 9,138,416 CBFIs equivalentes a \$198,974,561 pesos.

15. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 23 de octubre de 2025.
