

# **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025**



---

## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025**

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 31 de marzo 2026 y al 31 diciembre 2025**
**(En miles de pesos, cifras 2026 no auditadas)**

Activo	Notas	31/03/2026	31/12/2025
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 13,100,173	\$ 13,721,823
Rentas por cobrar	4	2,773,596	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	5	653,826	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	739,741	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,254,735	4,412,212
Activo financiero de propiedades		260,274	50,101
Instrumentos financieros derivados	10	-	940,339
Pagos anticipados		2,318,074	1,526,419
Otros activos		411,522	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
<b>Total de activo circulante</b>		<b>24,511,941</b>	<b>36,763,647</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	3	159,796	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	361,811,053	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,782,784	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,711,193	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	237,953	155,927
Pagos anticipados		1,179	91,209
Intangibles	8	788,076	813,622
Otros activos		1,177,695	1,233,382
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>378,345,234</b>	<b>378,077,690</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 402,857,175</b>	<b>\$ 414,841,337</b>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2026	31/12/2025
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9	\$ 12,880,267	\$ 11,947,917
Intereses por pagar		1,780,906	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,487,214	4,076,567
Contraprestación Helios		693,569	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		188,507	269,903
Rentas cobradas por anticipado		404,780	366,284
Derechos de arrendamiento		111,915	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	536,199	311,085
Instrumentos financieros derivados	10	-	2,063,241
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>21,599,775</b>	<b>22,044,082</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9	137,648,943	138,914,573
Pasivos acumulados		71,370	71,040
Depósitos de los arrendatarios		1,988,975	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		575,471	588,762
Instrumentos financieros derivados	10	3,014,336	1,858,439
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>143,299,095</b>	<b>143,289,376</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>164,898,870</b>	<b>165,333,458</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	101,261,287	102,379,312
Utilidades retenidas		89,709,225	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,791,007)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFÍ's		1,518,937	1,405,420
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>190,698,442</b>	<b>202,422,977</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>47,259,863</b>	<b>47,084,902</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>237,958,305</b>	<b>249,507,879</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 402,857,175</b>	<b>\$ 414,841,337</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025**  
**(En miles de pesos, cifras no auditadas)**

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos de arrendamiento	\$ 7,118,178	\$ 6,756,570
Ingresos por mantenimiento	740,165	711,597
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78,428	59,893
Ingresos de activos financieros de propiedades	70,410	74,392
Comisión por administración	-	2,327
	<b>8,007,181</b>	<b>7,604,779</b>
Honorarios de administración	-	(245,142)
Gastos corporativos y de administración	(560,015)	(665,216)
Gastos de mantenimiento	(1,183,394)	(975,239)
Predial	(207,910)	(205,343)
Seguros	(130,059)	(109,219)
	<b>(2,081,378)</b>	<b>(2,200,159)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>5,925,803</b>	<b>5,404,620</b>
Gastos por intereses	(2,948,522)	(3,117,668)
Ingresos por intereses	224,153	114,346
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>3,201,434</b>	<b>2,401,298</b>
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-
Pérdida cambiaria, neta	(1,093,412)	(706,483)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	177,750	95,124
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(169,727)	(15,595)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(60,229)	(132,760)
Otros ingresos (gastos)	(8,515)	(2,736)
Bono ejecutivo	(124,076)	(27,610)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 1,980,179</b>	<b>\$ 1,585,692</b>
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(62,144)	120,652
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 1,918,035</b>	<b>\$ 1,706,344</b>
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	1,372,386	1,569,191
Participación no controladora	607,793	16,501
	<b>\$ 1,980,179</b>	<b>\$ 1,585,692</b>
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	1,228,854	1,689,843
Participación no controladora	689,181	16,501
	<b>\$ 1,918,035</b>	<b>\$ 1,706,344</b>

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 periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025**  
**(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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>\$ 102,379,312</b>	<b>\$ 100,285,720</b>	<b>\$ (1,647,475)</b>	<b>\$ 1,405,420</b>	<b>\$ 202,422,977</b>	<b>\$ 47,084,902</b>	<b>\$ 249,507,879</b>
Contribuciones de patrimonio	124,075	-	-	-	124,075	14,298	138,373
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,242,100)	(1,311,035)	-	-	(2,553,135)	(528,518)	(3,081,653)
Otras cuentas de capital	-	(10,524,329)	-	-	(10,524,329)	-	(10,524,329)
Recompra de CBFIS	-	(113,517)	-	113,517	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	1,372,386	(143,532)	-	1,228,854	689,181	1,918,035
<b>Saldos al 31 de marzo de 2026</b>	<b>\$ 101,261,287</b>	<b>\$ 89,709,225</b>	<b>\$ (1,791,007)</b>	<b>\$ 1,518,937</b>	<b>\$ 190,698,442</b>	<b>\$ 47,259,863</b>	<b>\$ 237,958,305</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$ 105,623,400</b>	<b>\$ 82,981,184</b>	<b>\$ (3,527,652)</b>	<b>\$ 1,268,278</b>	<b>\$ 186,345,210</b>	<b>\$ 1,433,827</b>	<b>\$ 187,779,037</b>
Contribuciones de patrimonio	27,611	-	-	-	27,611	-	27,611
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,870,890)	(229,110)	-	-	(2,100,000)	(11,436)	(2,111,436)
Recompra de CBFIS	-	(175,741)	-	(23,151)	(198,892)	-	(198,892)
Utilidad neta e integral consolidada	-	1,569,191	120,652	-	1,689,843	16,501	1,706,344
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>\$ 103,780,121</b>	<b>\$ 84,145,524</b>	<b>\$ (3,407,000)</b>	<b>\$ 1,245,127</b>	<b>\$ 185,763,772</b>	<b>\$ 1,438,892</b>	<b>\$ 187,202,664</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025**  
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2026	31/03/2025
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 1,980,179</b>	<b>\$ 1,585,692</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	169,727	15,595
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,211,396	511,945
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	826,754	789,140
Bono ejecutivo	124,076	27,610
Intereses a favor	(224,153)	(114,346)
Intereses a cargo	2,948,522	3,117,668
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(177,750)	(95,124)
Otras partidas no monetarias	2,583	979
Total	6,778,834	5,839,159
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(816,815)	(15,514)
Otras cuentas por cobrar	(48,052)	9,914
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,629	(204,270)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	157,475	34,442
Pagos anticipados y otros activos	(868,037)	(727,516)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(747,307)	39,180
Rentas cobradas por anticipado	25,204	(72,350)
Derechos de arrendamiento	4,702	(17,387)
Depósitos de los arrendatarios	51,017	25,579
Cuentas por pagar partes relacionadas	206,935	(1,384)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>4,751,585</b>	<b>4,909,853</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(304,719)	(693,880)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-
Recuperación de seguros	1,101	4,953
Venta de activos financieros de propiedades	352,000	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(56,791)	(197,366)
Inversiones en asociadas	(7,365)	-
Contraprestación Helios	-	(2,501,022)
Intereses cobrados	224,153	114,346
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(533,488)</b>	<b>(3,272,969)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(1,542,044)	(21,277,411)
Préstamos obtenidos	2,480,000	23,658,368
Instrumentos financieros derivados	(37,482)	(233,266)
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,081,653)	(2,111,434)
Recompra de CBFIs	-	(198,891)
Depósito restringido	(4,089)	-
Intereses pagados	(2,654,479)	(3,984,278)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(4,839,747)</b>	<b>(4,146,912)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(621,650)	(2,510,028)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	13,721,823	4,518,601
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 13,100,173</b>	<b>\$ 2,008,573</b>

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

---

Al cierre del primer trimestre de 2026, las fuentes de financiamiento de Fibra UNO son: Emisiones de Bonos Nacionales e Internacionales, acceso a créditos hipotecarios, acceso a líneas revolventes y una línea revolvente comprometida.

Al cierre de marzo de 2026, se cuenta con \$6,542 millones de pesos no utilizados de líneas revolventes, así como \$13,500 millones de pesos y \$410 millones de dólares norteamericanos por parte de la línea revolvente comprometida.

Por otro lado, la Administración de Fibra Uno, no considera que el negocio esté sujeto a estacionalidad en su requerimiento de financiamiento.

El nivel de endeudamiento al cierre del primer trimestre del 2025 pasó de un 43.0% a un 37.6% al cierre del primer trimestre de 2026. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del primer trimestre del 2025 pasó de un 1.14 a un 2.63 al cierre del primer trimestre de 2026.

Las políticas de inversión de tesorería de la compañía es invertir en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Los principales cambios ocurridos en las cuentas del balance están concentrados principalmente en el rubro de Préstamos a Corto y Largo Plazo y en el rubro de Instrumentos Financieros Derivados.

El motivo de cambio en los Instrumentos Financieros Derivados se debe al vencimiento natural de un conjunto de derivados en enero 2026 y a la contratación de un nuevo derivado. Por otro lado, el motivo del cambio en los Préstamos a Corto Plazo se debe principalmente a nuevas disposiciones y a la reclasificación de saldos del Largo Plazo al Corto Plazo correspondiente a un Bono Nacional próximo a vencer. Finalmente, el motivo del cambio en los Préstamos a Largo Plazo se debe principalmente a la reclasificación de saldos del Largo Plazo al Corto Plazo correspondiente al Bono Nacional antes mencionado.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025 y por el año que termino el 31 de diciembre de 2025

(Cifras 2026 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 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;
- ii. 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 31 de marzo de 2026.

A partir del 1° de enero de 2026, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. Durante el primer trimestre de 2026, Fibra UNO realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,000 millones de pesos, con fecha del 6 de febrero de 2026 y con vencimiento en el corto plazo.
2. Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos con vencimiento inicial del 6 de marzo de 2026 al 4 de junio de 2026.
3. En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. \$710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m<sup>2</sup> y una ocupación al 100%.
4. El 9 de febrero de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal por \$1,242 y \$1,311 respectivamente. El monto total de la distribución es de \$2,553 millones de pesos y corresponden al 4T25.
5. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre el acuerdo para el proceso de internalización mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisión asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

## 2. Bases de presentación

### a) Bases de preparación

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 2025, 2024 y 2023, 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 2025 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2026.

**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	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 13,589	\$ 72,418	\$ 960,734	\$ 960,526
Fid. /955 Portal Norte (ii)	Mixto	20.00%	20.00%	2,006	31,004	526,879	524,873
<b>Total</b>				<b>\$ 15,595</b>	<b>\$ 103,422</b>	<b>\$ 1,487,613</b>	<b>\$ 1,485,399</b>

- 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 Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino); Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino) incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino) 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 A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. 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**

	31/03/2026	31/12/2025
Activos	\$ 179,055	\$ 171,090
Propiedades de inversión	4,204,913	4,203,593
Pasivos	119,723	111,361
Patrimonio total	4,264,245	4,263,322
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,303,511	3,302,796
Participación no controlada	960,734	960,526
Utilidad del año	60,315	321,431
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	46,726	249,013
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 13,589	\$ 72,418

**Fideicomiso 955**

	31/03/2026	31/12/2025
Activos	\$ 512,578	\$ 518,443
Propiedades de inversión	4,523,538	4,519,084
Pasivos	2,401,721	2,413,163
Patrimonio total	2,634,395	2,624,364
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,107,516	2,099,491
Participación no controlada	526,879	524,873
Utilidad del año	10,031	155,022
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	8,025	124,018
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 2,006	\$ 31,004

En adición a partir noviembre de 2025, Fibra UNO consolida a Fibra NEXT, cuyo control se obtuvo a través de acuerdos contractuales, entre los cuáles se encuentra la posibilidad de designar a la mayoría de los miembros de su Comité Técnico y la celebración de un contrato de prestación de servicios que expone a FUNO a rendimientos variables.

**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 NIIF 9 e NIIF 7	Modificaciones a las clasificaciones y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad- Volumen 11	Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
NIIF 18	Presentación de información para revelar en los estados financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública. Revelaciones

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 periodos futuros.

### 3. Efectivo y efectivo restringido

	31/03/2026	31/12/2025
Efectivo y bancos	\$ 11,221,578	\$ 12,258,335
Inversiones a la vista	1,775,454	715,725
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	103,141	747,763
<b>Total efectivo y efectivo restringido</b>	<b>\$ 13,100,173</b>	<b>\$ 13,721,823</b>
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	\$ 159,796	\$ 155,706

En relación con el efectivo restringido a Corto Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta con la existencia de dos líneas de crédito relevantes correspondientes a Fibra Uno que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. Los saldos más relevantes del efectivo restringido están compuestos por los Fondos de Reserva de los créditos con Banco Santander México, S.A. de C.V. por un saldo de \$36.3 millones de pesos y con Banco Ve por Más, S.A. de C.V. por un saldo de \$61.5 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

- Banco Santander México, S.A. de C.V.: Se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar tres fechas de pago del servicio de la deuda, incluyendo intereses y principal.
- Banco Ve por Más, S.A. de C.V.: Se obliga con la acreditante a mantener un saldo equivalente a dos meses de pagos de capital más intereses.

Con respecto al efectivo restringido a Largo Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta en total, con la existencia de tres líneas de crédito correspondientes a Next Properties que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de \$17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de \$45.5 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de \$29 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

- Banco Mercantil del Norte, S.A.: Se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación.
- Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Se obliga con la acreditante a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito.
- Metlife México, S.A.: Se deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo mínimo, equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo.

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).

Adicionalmente al 31 de marzo de 2026, como efectivo restringido a largo plazo, se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de \$67.4 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

#### 4. Rentas por cobrar a clientes

	31/03/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	\$ 4,152,174	3,355,067
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	<u>(1,378,578)</u>	<u>(1,223,481)</u>
	<b>\$ 2,773,596</b>	<b>2,131,586</b>

#### 5. Otras cuentas por cobrar

	31/03/2026	31/12/2025
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 212,550	\$ 110,575
Otras cuentas por cobrar	<u>441,276</u>	<u>272,796</u>
	<b>\$ 653,826</b>	<b>\$ 383,371</b>

#### 6. Propiedades de inversión

	31/03/2026	31/12/2025
<b>Valor razonable:</b>		
Inversión terminada	\$ 351,594,829	\$ 350,880,296
Inversión en proceso de construcción	5,125,192	4,794,932
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	420,000
Reservas territoriales	1,504,775	1,504,775
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>3,166,257</u>	<u>3,158,350</u>
	<b>\$ 361,811,053</b>	<b>\$ 360,758,353</b>

## 6a. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/03/2026	31/12/2025
Saldos al inicio del período			\$ 360,758,353	\$ 327,172,615
<b>Adquisiciones:</b>				
Calopark	Industrial	1	741,867	-
Jupiter I	Industrial	9	-	14,405,822
Jupiter II	Industrial	9	-	15,733,761
Doña Rosa II	Industrial	1	-	219,970
<b>Disposiciones:</b>				
Altamira	Terreno	1	-	(36,440)
<b>Inventario para Venta</b>				
Individuales	Comercial	1	-	(1,173,800)
Samara	Mixto	1	-	(5,538,523)
Midtown Jalisco	Comercial	1	-	(5,646,344)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			310,833	3,790,065
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			-	420,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			-	11,411,227
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ 361,811,053</b>	<b>\$ 360,758,353</b>

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de marzo de 2026, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$57 millones de pesos.

## 7. Inversiones en asociadas

	% de participación	31/03/2026	31/12/2025
Torre Mayor	70%	\$ 5,489,970	\$ 5,557,826
Torre Diana	50%	3,313,237	3,326,339
Antea Querétaro	40%	2,604,986	2,656,360
Otras	49%	303,000	303,000
		<b>\$ 11,711,193</b>	<b>\$ 11,843,525</b>

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$(139.6) millones de pesos y \$(40.6) 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. Intangibles**

	31/03/2026	31/12/2025
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	<u>(1,285,598)</u>	<u>(1,260,052)</u>
	<b>\$ 788,076</b>	<b>\$ 813,622</b>

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 31 de marzo de 2026 y 2024 fue por \$25.5 millones de pesos en ambos periodos.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## 9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2026						
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD	
<b>FUNO</b>								
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	\$ -	380,503	
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	346,001	
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	300,100	
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	54,026	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	338,800	
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	380,139	
<hr/>								
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 25L)	MXN	TIIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-	
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	-	
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-	
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,440,380	-	
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-25	abr-26	1,050,000	-	
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	ene-26	abr-26	760,000	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIEF + 0.90%	feb-26	may-26	740,000	-	
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	nov-25	may-26	200,000	-	
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIE + 0.83%	feb-26	jun-26	1,000,000	-	
Quirografario	Banco del Bajío II	MXN	TIIE + 0.95%	dic-25	jun-26	150,000	-	
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 1.17%	mar-26	jun-26	1,300,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-25	jun-26	200,000	-	
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-	
<hr/>								
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	\$ 4,022,603	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,739,907	-	
<b>NEXT</b>								
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497	
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781	
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900	
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000	
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500	
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000	
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000	
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,213	
<hr/>								
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 731,255	-	
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	977,000	-	
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,832,824	-	
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	506,130	-	
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	505,691	-	
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	mar-26	jun-26	1,450,000	-	
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026	\$ 68,705,390	\$ 4,591,460
						Tipo de cambio al 31 de marzo de 2026		18.0667
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 en dólares equivalente en pesos	\$	82,952,521
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 equivalente en pesos	\$	151,657,911
						Prestamos a corto plazo		13,063,778
						Costo de la transacción a corto plazo		(183,511)
							\$	12,880,267
						Prestamos a largo plazo		138,594,133
						Costo de la transacción a largo plazo		(945,190)
						Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		-
							\$	137,648,943

\* Al 31 de marzo de 2026 el valor de mercado de la UDI fue de 8.785311 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.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025						
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD	
<b>FUNO</b>								
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	\$ -	380,503	
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	346,001	
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	300,100	
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	54,026	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	338,800	
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	380,139	
<hr/>								
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 25L)	MXN	TIIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-	
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	-	
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-	
Hipotecario	Bancomext - Samara	MXN	TIIEF + 1.50%	ago-25	jul-30	1,856,427	-	
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,472,680	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.90%	oct-25	ene-26	740,000	-	
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	oct-25	ene-26	760,000	-	
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,300,000	-	
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-25	abr-26	1,050,000	-	
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	nov-25	nov-26	200,000	-	
Quirografario	Banco del Bajío II	MXN	TIIE + 0.95%	dic-25	jun-26	150,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-25	jun-26	200,000	-	
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-	
<hr/>								
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	\$ 3,967,693	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,688,855	-	
<hr/>								
<b>NEXT</b>								
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497	
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781	
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900	
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000	
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500	
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000	
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000	
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,284	
<hr/>								
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 732,148	-	
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	982,750	-	
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,839,972	-	
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-	
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	508,235	-	
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,450,000	-	
						Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 \$	69,516,670	\$ 4,591,531
						Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025		17.9667
						Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 en dólares equivalente en pesos \$		82,494,667
						Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 equivalente en pesos \$		152,011,337
						Prestamos a corto plazo		12,125,429
						Costo de la transacción a corto plazo		(177,511)
						\$		11,947,917
						Prestamos a largo plazo		139,885,908
						Costo de la transacción a largo plazo		(969,444)
						Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		(1,892)
						\$		138,914,573

\* Al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado de la UDI fue de 8.665387 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 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés). 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 topa 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) cómo de los *CCS* (Swap de Moneda).

## Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	-	-	(12,477)	(12,477)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	-	-	(2,039)	(2,038)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	-	-	(2,039)	(2,038)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	-	-	(2,402)	(2,401)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	-	-	(1,595)	(1,594)
6	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
7	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
8	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(44,587)	(43,289)	(59,009)	(58,037)
9	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(16,000)	(15,263)	(23,750)	(23,221)
10	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,659)
11	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
12	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
			<b>Total</b>	<b>17,012,083</b>	<b>(187,925)</b>	<b>(182,480)</b>	<b>(313,192)</b>	<b>(307,389)</b>

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) 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).
- (2) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$9,440 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.
- (3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de marzo de \$1,198 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:
  - 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 9.12% 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 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

(4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por \$1,012 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:

- 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 8.30% 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 Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(27,376)	(27,366)
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	-	-	(12,226)	(12,221)
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	-	-	(5,204)	(5,202)
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	-	-	(151,685)	(151,629)
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	-	-	(64,061)	(64,037)
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	-	-	(50,901)	(50,882)
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(42,522)	(42,506)
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(45,979)	(45,962)
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(61,217)	(61,195)
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(227,562)	(227,479)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,723)	(113,681)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,637)	(113,595)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,150)	(225,150)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,309)	(225,309)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,333)	(338,332)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,145)	(338,145)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	-	-	940,389	940,339
18	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,100,711)	(1,064,515)	-	-
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(981,440)	(933,049)	(935,795)	(846,587)
20	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(373,604)	(349,262)	(318,899)	(294,280)
21	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(142,710)	(129,982)	(119,970)	(106,651)
22	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(125,042)	(115,024)	(103,035)	(92,022)
23	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(90,714)	(85,715)	(69,867)	(62,863)
24	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(221,739)	(194,309)	(195,971)	(169,194)
<b>Total</b>				<b>1,075,000</b>	<b>20,899,000</b>	<b>(3,035,960)</b>	<b>(2,831,856)</b>	<b>(2,846,178)</b>	<b>(2,673,949)</b>

(1) Bono Internacional por \$775 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87%; vencimiento en enero de 2030:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene dos objetivos:
  - Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 275 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6700 pesos por dólar norteamericano.
  - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 0.00% en flujos fijos en pesos a una tasa de 0.00% menos spread de 0.0650%.

(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:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
  - 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 31 de marzo de 2026: 7.0272%).
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
  - 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 31 de marzo de 2026: 7.0272%).

- 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 31 de marzo de 2026: 7.0272%).
- 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 TIEF menos spread promedio ponderado de 5.6701% (TIEF al 31 de marzo de 2026: 6.9400%).

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2026 asciende a un pasivo de \$3,014,336.

Durante el periodo, las coberturas de flujo de efectivo resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. 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 Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	-	-	(12,477)	(12,477)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	-	-	(2,039)	(2,038)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	-	-	(2,039)	(2,038)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	-	-	(2,402)	(2,401)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	-	-	(1,595)	(1,594)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
8	Mititkah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(44,587)	(43,289)	(59,009)	(58,037)
9	Mititkah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(16,000)	(15,263)	(23,750)	(23,221)
10	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,659)
11	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
			<b>Total</b>	<b>26,378,583</b>	<b>(187,925)</b>	<b>(182,480)</b>	<b>(313,192)</b>	<b>(307,389)</b>

## Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(27,376)	(27,366)
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	-	-	(12,226)	(12,221)
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	-	-	(5,204)	(5,202)
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	-	-	(151,685)	(151,629)
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	-	-	(64,061)	(64,037)
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	-	-	(50,901)	(50,882)
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(42,522)	(42,506)
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(45,979)	(45,962)
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(61,217)	(61,195)
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(227,562)	(227,479)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,723)	(113,681)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,637)	(113,595)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,150)	(225,150)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,309)	(225,309)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,333)	(338,332)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,145)	(338,145)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	370,000	7,653,872	-	-	940,389	940,339
18	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,100,711)	(1,064,515)	-	-
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(981,440)	(893,049)	(935,795)	(846,587)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(373,604)	(349,262)	(319,899)	(294,280)
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(142,710)	(129,982)	(119,970)	(106,651)
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(125,042)	(115,024)	(103,035)	(92,022)
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(90,714)	(85,715)	(69,867)	(62,863)
24	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(221,739)	(194,309)	(195,971)	(169,194)
			<b>Total</b>	<b>1,075,000</b>	<b>20,899,000</b>	<b>(3,035,960)</b>	<b>(2,831,856)</b>	<b>(2,846,178)</b>	<b>(2,673,949)</b>

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 recibe flujos a tasa fija.

### 11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	31/03/2026	31/12/2025
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	\$ 2,037,820	\$ 2,116,444
Proveedores	2,449,394	1,960,123
	<b>\$ 4,487,214</b>	<b>\$ 4,076,567</b>

### 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 tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026 y 2025, fueron por \$124 millones de Pesos y \$27.6 pesos, respectivamente.

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/03/2026	31/03/2025
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso		
Fibra Uno Administración, S.C. Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 60,040	\$ 232,481
F2 Services, S.C. Servicios recibidos (2)	48,964	134,037
	<u>\$ 109,004</u>	<u>\$ 366,518</u>
Ingresos:		
Ingresos por Comisiones (3)	\$ -	\$ 2,327
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (4)	139,887	88,515
	<u>\$ 139,887</u>	<u>\$ 90,842</u>
Erogaciones:		
Administración de Obra (5)	\$ 459,348	\$ 274,098
Mantenimiento, Administración y Otros (6)	376,946	365,614
	<u>\$ 836,294</u>	<u>\$ 639,712</u>

1. A diciembre de 2025, Fibra Uno pagaba 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.

2. A diciembre de 2025, Fibra Uno pagaba 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.

En junio de 2025 Fibra Uno informó a sus tenedores que firmó un acuerdo para la internalización de sus contratos de asesoría y representación. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre dicho acuerdo mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisión asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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:

	31/03/2026	31/12/2025
<b>Por Cobrar</b>		
Operadores Hoteles	\$ 334,714	\$ 386,489
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	178,143	88,011
Fid Querétaro 1487/2012	20,952	35,615
Fid 838/2007 Guadalajara	15,478	16,378
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	105	16,010
Allux Media S.A. de C.V.	52	13,968
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	-	175,544
Otras	190,297	15,354
	<b>\$ 739,741</b>	<b>\$ 747,369</b>
<b>Por Cobrar no circulante</b>		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	<b>\$ 237,953</b>	<b>\$ 155,927</b>
	31/03/2026	31/12/2025
<b>Por Pagar</b>		
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	\$ 202,890	\$ 71,457
Fundación Funo A.C.	75,140	58,049
Controladora Hotelera Poh S.A. De C.V.	52,200	-
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	48,064	57,480
Parks Mantenimiento, S.C.	46,103	31,355
Parks Hospitality Guadalajara S.A.De C.V.	30,160	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	30,063
Operadora de Hoteles Samara, S.A. de C.V.	20,880	-
PRK Industrial S.A. de C.V.	17,072	-
Fibra Uno Administración, S.C.	36	59,013
Otras	13,591	3,668
	<b>\$ 536,199</b>	<b>\$ 311,085</b>

#### 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 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el monto de CBFIs en circulación corresponde a 3,810,649,852 para ambos periodos.

#### 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
9 de febrero de 2026	\$ 1,311,035	\$ 1,242,100	\$ 2,553,135
<b>Total al 31 de marzo de 2026</b>	<b>\$ 1,311,035</b>	<b>\$ 1,242,100</b>	<b>\$ 2,553,135</b>
10 de noviembre de 2025	\$ 2,305,443	\$ -	\$ 2,305,443
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
<b>Total al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>\$ 6,815,360</b>	<b>\$ 1,870,890</b>	<b>\$ 8,686,250</b>

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$2,553 millones el cual corresponde a distribuciones del 4T25. Del total de las distribuciones \$1,242 millones de pesos corresponden a reembolso de capital y \$1,311 millones de pesos a resultado fiscal.

#### Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2026, 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 29.17 lo que equivale a \$1,518,936,856 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 27 de abril de 2026.

\*\*\*\*\*