

## **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

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



---

## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

### Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2025 y 2024**  
**(En miles de pesos, cifras auditadas)**

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 13,721,823	\$ 4,518,601
Rentas por cobrar	4	2,131,586	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	383,371	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	747,369	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,412,212	1,163,161
Activo financiero de propiedades		50,101	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	940,339	-
Pagos anticipados		1,526,419	775,186
Activo disponible para la venta		12,358,667	-
Otros activos		491,760	437,769
<b>Total de activo circulante</b>		<b>36,763,647</b>	<b>10,287,925</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	3	155,706	-
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	360,758,353	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,350,461	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,843,525	10,594,738
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	155,927	-
Pagos anticipados		91,209	-
Instrumentos financieros derivados	10	-	684,777
Intangibles	8	813,622	915,805
Otros activos		1,233,382	1,621,203
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>378,077,690</b>	<b>344,555,813</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 414,841,337</b>	<b>\$ 354,843,738</b>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9	\$ 10,091,490	\$ 27,172,425
Pasivos relacionados con el activo disponible para la venta	9	1,856,427	-
Intereses por pagar		1,691,886	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,076,567	4,246,344
Contraprestación Helios		693,569	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		269,903	197,198
Rentas cobradas por anticipado		366,284	414,708
Derechos de arrendamiento		107,212	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	311,085	292,021
Instrumentos financieros derivados	10	2,063,241	-
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>22,044,082</b>	<b>41,232,226</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9	138,914,573	121,484,853
Pasivos acumulados		71,040	262,186
Depósitos de los arrendatarios		1,856,562	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado		588,762	559,062
Instrumentos financieros derivados	10	1,858,439	1,946,025
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>143,289,376</b>	<b>125,832,475</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>165,333,458</b>	<b>167,064,701</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	102,379,312	105,623,400
Utilidades retenidas		100,285,720	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,647,475)	(3,527,652)
Reserva de recompra de CBFÍ's		1,405,420	1,268,278
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>202,422,977</b>	<b>186,345,210</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>47,084,902</b>	<b>1,433,827</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>249,507,879</b>	<b>187,779,037</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 414,841,337</b>	<b>\$ 354,843,738</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los períodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024**  
**(En miles de pesos, cifras auditadas)**

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos de arrendamiento	\$ 27,039,614	\$ 6,990,849	\$ 20,048,765	\$ 25,084,179	\$ 6,615,404	\$ 18,468,775
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(54,439)	49,187	(103,626)
Ingresos por mantenimiento	2,890,404	729,667	2,160,737	2,663,092	678,090	1,985,002
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(569)	4,431	(5,000)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,119	76,963	195,156	270,631	103,694	166,937
Ingresos por intereses de activo financiero	297,567	74,392	223,175	297,567	74,392	223,175
Comisión por administración	9,114	1,586	7,528	64,196	3,291	60,905
	<b>30,508,818</b>	<b>7,873,457</b>	<b>22,635,361</b>	<b>28,324,657</b>	<b>7,528,489</b>	<b>20,796,168</b>
Honorarios de administración	(1,056,221)	(300,905)	(755,316)	(982,591)	(230,343)	(752,248)
Gastos corporativos y de administración	(2,259,224)	(348,389)	(1,910,835)	(2,297,933)	(654,514)	(1,643,419)
Gastos de mantenimiento	(4,024,249)	(1,093,080)	(2,931,169)	(3,495,290)	(978,826)	(2,516,464)
Predial	(829,533)	(210,591)	(618,942)	(798,364)	(208,776)	(589,588)
Seguros	(506,391)	(141,716)	(364,675)	(436,992)	(109,266)	(327,726)
	<b>(8,675,618)</b>	<b>(2,094,681)</b>	<b>(6,580,937)</b>	<b>(8,011,170)</b>	<b>(2,181,725)</b>	<b>(5,829,445)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>21,833,200</b>	<b>5,778,776</b>	<b>16,054,424</b>	<b>20,313,487</b>	<b>5,346,764</b>	<b>14,966,723</b>
Gastos por intereses	(12,176,474)	(3,099,827)	(9,076,647)	(11,078,699)	(2,980,696)	(8,098,003)
Ingresos por intereses	328,893	132,396	196,497	276,447	76,369	200,078
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>9,985,619</b>	<b>2,811,345</b>	<b>7,174,274</b>	<b>9,511,235</b>	<b>2,442,437</b>	<b>7,068,798</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	52,295	8,178	44,117	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	6,769,549	3,168,600	3,600,949	(10,116,900)	(1,437,385)	(8,679,515)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(185,180)	(281,055)	95,875	(128,058)	(98,622)	(29,436)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,693,973	11,439,737	254,236	11,188,024	3,121,192	8,066,832
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(371,267)	(120,690)	(250,577)	(201,867)	(18,466)	(183,401)
Otros ingresos (gastos)	(33,067)	1,174	(34,241)	(32,856)	(26,690)	(6,166)
Bono ejecutivo	(760,415)	(677,584)	(82,831)	(110,442)	82,131	(192,573)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 27,049,323</b>	<b>\$ 16,324,159</b>	<b>\$ 10,725,164</b>	<b>\$ 10,006,952</b>	<b>\$ 4,039,051</b>	<b>\$ 5,967,901</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,889,972	200,735	1,689,237	(2,452,511)	(438,545)	(2,013,966)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	(6,453)	(6,453)	-	8,092	8,092	-
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 28,932,842</b>	<b>\$ 16,518,441</b>	<b>\$ 12,414,401</b>	<b>\$ 7,562,533</b>	<b>\$ 3,608,598</b>	<b>\$ 3,953,935</b>
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	24,456,014	13,783,232	10,672,782	9,673,804	4,084,146	5,589,658
Participación no controladora	2,593,309	2,540,927	52,382	333,148	(45,095)	378,243
	<b>\$ 27,049,323</b>	<b>\$ 16,324,159</b>	<b>\$ 10,725,164</b>	<b>\$ 10,006,952</b>	<b>\$ 4,039,051</b>	<b>\$ 5,967,901</b>
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	26,336,191	13,974,172	12,362,019	7,249,750	3,644,894	3,604,856
Participación no controladora	2,596,651	2,544,269	52,382	312,783	(36,296)	349,079
	<b>\$ 28,932,842</b>	<b>\$ 16,518,441</b>	<b>\$ 12,414,401</b>	<b>\$ 7,562,533</b>	<b>\$ 3,608,598</b>	<b>\$ 3,953,935</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 años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024**  
**(En miles de pesos, cifras 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>Saldo al inicio de 2025</b>	\$ 105,623,400	\$ 82,981,184	\$ (3,527,652)	\$ 1,268,278	\$ 186,345,210	\$ 1,433,827	\$ 187,779,037
Contribuciones de patrimonio	760,415	-	-	-	760,415	41,272,663	42,033,078
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,870,890)	(6,815,360)	-	-	(8,686,250)	(51,852)	(8,738,102)
Dilución por efecto de Joint Venture	(2,133,613)	-	-	-	(2,133,613)	2,133,613	-
Recompra/ compra de CBFIs	-	(336,118)	-	137,142	(198,976)	(300,000)	(498,976)
Utilidad neta e integral consolidada	-	24,456,014	1,880,177	-	26,336,191	2,596,651	28,932,842
<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>
<b>Saldo al inicio de 2024</b>	\$ 106,372,973	\$ 80,901,128	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 188,037,417	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619
Contribuciones de patrimonio	110,442	-	-	-	110,442	-	110,442
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(8,192,384)	-	-	(8,192,384)	(57,395)	(8,249,779)
Adquisición de participación no controladora	(860,015)	-	-	-	(860,015)	(5,546,763)	(6,406,778)
Recompra de CBFIs	-	598,636	-	(598,636)	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	9,673,804	(2,424,054)	-	7,249,750	312,783	7,562,533
<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>

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 doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024**  
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024
<b>Actividades de operación:</b>				
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ 27,049,323	\$ 16,324,159	\$ 10,725,164	\$ 10,006,952
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,693,973)	(11,439,737)	(254,236)	(11,188,024)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(6,441,964)	(2,292,869)	(4,149,095)	10,059,819
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(52,295)	(8,178)	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,625,064	(173,443)	1,798,507	1,310,280
Bono ejecutivo	760,415	677,584	82,831	110,442
Intereses a favor	(328,893)	(132,396)	(196,497)	(276,447)
Intereses a cargo	12,176,474	3,099,827	9,076,647	11,078,699
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(6,453)	(6,453)	-	8,092
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	185,180	281,055	(95,875)	128,058
Otras partidas no monetarias	4,145	176	3,969	9,929
<b>Total</b>	<b>23,277,023</b>	<b>6,329,725</b>	<b>16,947,298</b>	<b>21,247,800</b>
Cambios en el capital de trabajo:				
<i>(Incremento) disminución en:</i>				
Rentas por cobrar a clientes	(461,635)	(108,384)	(353,251)	(1,183,247)
Otras cuentas por cobrar	(173,650)	(146,570)	(27,080)	335,844
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(534,953)	(308,080)	(226,873)	5,896
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,442,166)	(1,619,001)	176,835	98,673
Pagos anticipados y otros activos	(1,145,902)	114,215	(1,260,117)	265,778
<i>Incremento (disminución) en:</i>				
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(814,690)	139,391	(954,081)	(990,562)
Rentas cobradas por anticipado	(18,724)	79,063	(97,787)	52,214
Derechos de arrendamiento	(16,413)	4,205	(20,618)	(25,655)
Depósitos de los arrendatarios	348,917	315,308	33,609	235,664
Cuentas por pagar partes relacionadas	(24,560)	(286,667)	262,107	(483,762)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>18,993,247</b>	<b>4,513,205</b>	<b>14,480,042</b>	<b>19,558,643</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,988,534)	(1,522,597)	(1,465,937)	(1,722,791)
Recuperación de seguros	530,225	255,368	274,857	36,201
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	300,000	(300,000)	-
Venta de propiedades de inversión	26,667	26,667	-	178,466
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(648,239)	(111,394)	(536,845)	(1,696,688)
Inversiones en asociadas	(9,488)	(1)	(9,487)	(28,616)
Contraprestación Helios	(5,000,000)	-	(5,000,000)	(863,044)
Efectivo y equivalentes de efectivo por incorporación Fibra NEXT	11,603,035	11,603,035	-	-
Intereses cobrados	328,893	132,396	196,497	276,447
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>3,842,559</b>	<b>10,683,474</b>	<b>(6,840,915)</b>	<b>(3,820,025)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Pagos de préstamos	(66,773,362)	(15,090,294)	(51,683,068)	(27,869,914)
Préstamos obtenidos	75,552,579	16,664,211	58,888,368	32,689,901
Instrumentos financieros derivados	(957,684)	(289,423)	(668,261)	(1,585,567)
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,738,102)	(2,320,563)	(6,417,539)	(8,249,778)
Recompra de CBFIs	(198,976)	(2)	(198,974)	-
Depósito restringido	(155,706)	(155,706)	-	-
Intereses pagados	(12,361,333)	(3,154,008)	(9,207,325)	(9,031,301)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(13,632,584)</b>	<b>(4,345,785)</b>	<b>(9,286,799)</b>	<b>(14,046,659)</b>
Efectivo y efectivo restringido:				
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,203,222	10,850,894	(1,647,672)	1,691,959
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	4,518,601	-	4,518,601	2,826,642
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 13,721,823</b>	<b>\$ 10,850,894</b>	<b>\$ 2,870,929</b>	<b>\$ 4,518,601</b>

Como resultado de la incorporación de Fibra NEXT en el mes de noviembre de 2025, Fibra UNO excluyó los siguientes saldos para efectos del estado consolidado de flujos de efectivo del año terminado el 31 de diciembre de 2025, puesto que no generaron/requirieron recursos:

Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 1,806,885
Otros activos circulantes	538,287
Propiedades de inversión	31,401,002
Pasivos financieros	4,076,546
Participación no controladora	29,669,628

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

Al cierre del año 2025, 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 revolviente comprometida.

Al cierre de diciembre de 2025, se cuenta con \$7,632 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 cuarto trimestre del 2024 pasó de un 42.1% a un 36.6% al cierre del cuarto trimestre de 2025. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del cuarto trimestre del 2024 pasó de un 1.12 a un 2.60 al cierre del cuarto trimestre de 2025.

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. El motivo del cambio en los Préstamos a Corto Plazo se debe principalmente a la liquidación de líneas bilaterales mediante la obtención de nueva deuda a Largo Plazo. El motivo del cambio en los Préstamos a Largo Plazo se debe principalmente a la adquisición de nueva deuda y de una contribución de deuda por parte de la consolidación de Fibra NEXT.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Cifras 2025 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 31 de diciembre de 2025.**

A partir del 1° 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. Escisión del portafolio industrial y adquisición del portafolio Júpiter

Durante el mes de noviembre de 2025, Fibra Uno aportó su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, a cambio de certificados equivalentes al 60.7% de participación del Fideicomiso 2401 (“NEXT Properties”), conservando derechos de adquisición. Por otra parte, el Fideicomiso 7401 (“Fibra NEXT”) llevó a cabo la aportación de los recursos producto de sus dos ofertas públicas de CBFIs, y el portafolio Júpiter, compuesto por 18 inmuebles (existiendo inversionistas minoritarios en al menos dos de ellos), así como otros derechos y pasivos relacionados, a cambio de certificados equivalentes al 39.3% de participación de NEXT Properties, conservando derechos de adquisición.

De manera simultánea, se celebraron acuerdos contractuales a través de los cuales Fibra Uno asume el control del Fibra NEXT, y que entre otros consisten en el derecho sobre las designaciones de la mayoría de los miembros de su Comité Técnico, la celebración de un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno, que la expondría a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT; a su vez, Fibra Uno cede los derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés) respecto del portafolio industrial aportado.

Fibra NEXT a su vez mantendrá el control sobre el Comité Técnico de NEXT Properties, al poder designar a los miembros de dicho comité. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación.

Para la evaluación de las operaciones antes descritas, la administración de Fibra UNO ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - Combinación de negocios que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra UNO. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra UNO concluyó que la aportación del Portafolio Júpiter, así como de todos los activos y pasivos antes descritos, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos. Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente: a) La aportación excluye la mayoría de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Fibra Uno, b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que

exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos), c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios, d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - Arrendamientos), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable, e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra UNO considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Asimismo, para efectos de la contabilización de las aportaciones antes descritas que se consideran transacciones bajo control común, Fibra UNO y sus subsidiarias utilizaron los valores contables de los activos y pasivos transferidos, que en el caso de las propiedades de inversión corresponde a su valor razonable.

Como resultado de las operaciones antes descritas, a partir del mes de noviembre de 2025, Fibra Uno incorporó los siguientes efectos a sus estados financieros consolidados:

Activos circulantes	14,000,000
Propiedades de inversión y otros activos a largo plazo	31,840,000
Pasivos circulantes	220,000
Pasivos a largo plazo	4,350,000
Participación no controladora	41,270,000

- Durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra UNO realizó una disposición con Banco BBVA México, S.A. por \$10,000 millones de pesos con fecha 1 de octubre de 2025 y con plazo de vencimiento de 4 años y 11 meses; con los recursos obtenidos, se realizó la liquidación anticipada de varias líneas bilaterales de corto plazo. Adicionalmente, se efectuaron dos disposiciones; una con Banco Scotiabank Inverlat, S.A. por \$760 millones de pesos con fecha del 27 de octubre de 2025 y otra con Banco Santander México, S.A. por \$740 millones de pesos el 28 de octubre de 2025, ambas con vencimiento de corto plazo. El 8 de diciembre de 2025, Fibra UNO realizó una disposición con Banco del Bajío, S.A. por \$150 millones de pesos con vencimiento de corto plazo. Finalmente, con fecha 10 de diciembre de 2025 se realizó una disposición con Banco BBVA México, S.A. por \$1,300 millones de pesos y, con fecha 19 de diciembre de 2025, se realizó otra disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,050 millones de pesos, ambas con vencimiento en el corto plazo.
- El 1 de diciembre de 2025, Fibra UNO realizó un traspaso a NEXT Properties de la deuda correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) con Metlife México, S.A. como contraparte, por un monto de \$733 millones de pesos. Asimismo, en esa misma fecha, Fibra UNO realizó un traspaso adicional a Next Properties de la deuda perteneciente al portafolio Titán por \$750 millones de dólares

norteamericanos. Posteriormente, Fibra UNO liquidó la línea de crédito con Banco Citi México, S.A. por \$45 millones de dólares norteamericanos.

4. El 3 de diciembre del 2025 se llevó a cabo la cancelación anticipada de \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050, a través de un intercambio a los tenedores por nuevos bonos internacionales de NEXT Properties por \$1,885 millones de dólares norteamericanos, distribuidos en varias emisiones NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050. El saldo del bono internacional NEXT 2032 fue integrado por el saldo migrado de los bonos internacionales FUNO 2032 y FUNO 2037, más una emisión adicional por un valor de \$9.8 millones de dólares norteamericanos.
5. El 10 de diciembre de 2025 se realizó la liquidación anticipada de la operación Bond Forward sobre los siguientes Bonos: 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030), 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044) y 57,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), para mayor detalle, ver Nota de Derivados.
6. El 10 de diciembre de 2025, se realizó la recompra de 57,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030) y 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044), quedando así, un total acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal, \$75.5 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.
7. Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT, por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses, fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por \$526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por \$509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses, ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por \$12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por \$982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.
8. El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties, recibió un traspaso de deuda con Fibra UNO y Metlife México, S.A. por \$733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de \$145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.
9. El 3 de diciembre del 2025, Next Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total

de \$1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

10. El 11 de noviembre 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 \$2,305 millones de pesos y corresponden al 3T25.
11. A finales del mes de noviembre, NEXT completo de manera exitosa la consolidación de propiedades dentro de Next Properties, vehículo conjunto entre NEXT y FUNO, integrado por: 18 propiedades del Portafolio Júpiter, aportadas por NEXT a un valor aproximado de Ps. 32 mil millones, y 182 propiedades del Portafolio Industrial FUNO aportadas por FUNO a un valor aproximado de Ps. 116 mil millones, junto a una reserva territorial de aprox. 1 millones de m2 que complementa su capacidad de crecimiento.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.

16. 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.
17. 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.
18. 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 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 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 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. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valorar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas independientes.

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	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fid. /1127 Torre Reforma Latino	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 72,418	\$ 74,811	\$ 960,526	\$ 939,959
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	0.00%	0.00%	-	262,291	-	-
Fid. /955 Portal Norte (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	31,004	(3,954)	524,873	493,868
<b>Total</b>				<b>\$ 103,422</b>	<b>\$ 333,148</b>	<b>\$ 1,485,399</b>	<b>\$ 1,433,827</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 condados 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 “Mitikah”, 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 Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condados 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 29 de agosto 2024 Fibra UNO 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**

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	\$ 171,090	\$ 175,293
Propiedades de inversión	4,203,593	4,106,117
Pasivos	111,361	109,378
Patrimonio total	4,263,322	4,172,032
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,302,796	3,232,073
Participación no controlada	960,526	939,959
Utilidad del año	321,431	332,049
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	249,013	257,238
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 72,418	\$ 74,811

**Fideicomiso 2584**

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	\$ 6,972,733	\$ 2,304,906
Propiedades de inversión	20,777,987	19,955,097
Pasivos	11,373,856	7,187,113
Patrimonio total	16,376,864	15,072,890
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	16,376,864	15,072,890
Utilidad del año	1,162,118	1,145,354
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	1,162,118	883,063
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ -	\$ 262,291

**Fideicomiso 955**

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	\$ 518,443	\$ 516,201
Propiedades de inversión	4,519,084	4,141,783
Pasivos	2,413,163	2,188,642
Patrimonio total	2,624,364	2,469,342
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,099,491	1,975,474
Participación no controlada	524,873	493,868
Utilidad (pérdida) del año	155,022	(19,771)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a Fibra Uno	124,018	(15,817)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controlada	\$ 31,004	\$ (3,954)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y bancos	\$ 12,258,335	\$ 2,391,111
Inversiones a la vista	715,725	1,903,063
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	747,763	224,427
<b>Total efectivo y efectivo restringido</b>	<b>\$ 13,721,823</b>	<b>\$ 4,518,601</b>
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	\$ 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 menor a \$1 millón de pesos y con Banco Ve por Más, S.A. de C.V. por un saldo de \$60.5 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, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de tres líneas de crédito 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 \$28.2 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que Next Properties 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 diciembre de 2025, como efectivo restringido a largo plazo se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de \$64.1 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

#### 4. Rentas por cobrar a clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,355,067	3,335,101
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,223,481)	(942,253)
	<b>\$ 2,131,586</b>	<b>2,392,848</b>

#### 5. Otras cuentas por cobrar

	31/12/2025	31/12/2024
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 110,575	\$ 203,557
Otras cuentas por cobrar	272,796	186,712
	<b>\$ 383,371</b>	<b>\$ 390,269</b>

#### 6. Propiedades de inversión

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Valor razonable:</b>		
Inversión terminada	\$ 350,880,296	\$ 312,902,582
Inversión en proceso de construcción	4,794,932	9,710,915
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	1,504,775	1,533,618
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,158,350	3,025,500
	<b>\$ 360,758,353</b>	<b>\$ 327,172,615</b>

## 6a. Propiedades de inversión

	Tipo	Propiedades	31/12/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del período			\$ 327,172,615	\$ 312,270,870
<b>Adquisiciones:</b>				
Jupiter I	Industrial	9	14,405,822	-
Jupiter II	Industrial	9	15,733,761	-
Doña Rosa II	Industrial	1	219,970	-
<b>Disposiciones:</b>				
California Apodaca II	Industrial	1	-	(101,903)
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			3,790,065	4,120,279
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	10,883,369
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ 360,758,353</b>	<b>\$ 327,172,615</b>

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$648 millones de pesos.

## 7. Inversiones en asociadas

	% de participación	31/12/2025	31/12/2024
Torre Mayor	70%	\$ 5,557,826	\$ 4,986,098
Torre Diana	50%	3,326,339	2,785,029
Antea Querétaro	40%	2,656,360	2,457,611
Otras	49%	303,000	366,000
		<b>\$ 11,843,525</b>	<b>\$ 10,594,738</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$999 millones de pesos y \$308 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

	31/12/2025	31/12/2024
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Otros	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,260,052)	(1,157,869)
	<b>\$ 813,622</b>	<b>\$ 915,805</b>

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue por \$102.1 millones de pesos en ambos periodos.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## 9. Préstamos

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	
.....								
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	may-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	-	
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	-	
<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	
.....								
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.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	\$ -	800,000
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	Citibanamex	USD	SOFR + 0.85%	nov-24	may-25	-	45,000
Quirografario	BBVA - Titán**	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
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	-
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	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
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	-
Hipotecario	Santander - Mitikah 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	-
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	-
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	-
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
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en dólares equivalente en pesos \$							90,587,930
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 equivalente en pesos \$							149,279,805
Préstamos a corto plazo							27,342,934
Costo de la transacción a corto plazo							(170,509)
						\$	27,172,425
Total préstamos 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 31 de diciembre 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, dos de ellos vigentes, 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 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 Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(12,477)	(12,477)	(42,907)	(42,908)
2	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(6,986)	(6,922)
3	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(6,986)	(6,922)
4	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,402)	(2,401)	(8,230)	(8,155)
5	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,595)	(1,594)	(5,464)	(5,415)
6	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	(172,621)	(136,863)
7	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	(2,696)	(1,617)
8	Mitkah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(59,009)	(58,037)	(75,342)	(74,262)
9	Mitkah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(23,750)	(23,221)	(33,376)	(32,750)
10	Crédito Atizapán (4)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,659)	-	-
11	Crédito Atizapán (4)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
12	Crédito Santín (5)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			<b>Total</b>	<b>26,218,583</b>	<b>(313,192)</b>	<b>(307,389)</b>	<b>(354,608)</b>	<b>(315,814)</b>

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 Nocial y 3 que cubren tanto Nocial 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 Nocial 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 Nocial 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 \$9,473 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.
- (4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos por \$1,203 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.
- (5) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por \$1,026 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 Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(27,376)	(27,366)	(26,570)	(26,285)
2	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(12,226)	(12,221)	(11,488)	(11,400)
3	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(5,204)	(5,202)	(4,867)	(4,844)
4	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(151,685)	(151,629)	(150,407)	(150,285)
5	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(64,061)	(64,037)	(67,045)	(66,997)
6	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(50,901)	(50,882)	(52,989)	(52,947)
7	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(42,522)	(42,506)	(46,900)	(46,872)
8	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(45,979)	(45,962)	(31,092)	(30,657)
9	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(61,217)	(61,195)	(51,471)	(51,431)
10	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(227,562)	(227,479)	(215,677)	(215,480)
11	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,723)	(113,681)	(107,608)	(107,509)
12	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,637)	(113,595)	(107,266)	(107,168)
13	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,150)	(225,150)	(206,402)	(206,394)
14	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,309)	(225,309)	(207,020)	(207,012)
15	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,333)	(338,332)	(311,965)	(311,904)
16	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,145)	(338,145)	(311,234)	(311,173)
17	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	940,389	940,339	865,251	864,872
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(935,795)	(846,590)	(875,212)	(787,229)
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(318,899)	(294,280)	(171,616)	(151,722)
20	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(119,970)	(106,651)	(44,587)	(32,426)
21	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(103,035)	(92,022)	(27,692)	(17,915)
22	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(69,867)	(62,863)	7,460	(47,030)
23	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(195,971)	(169,194)	(130,210)	(105,349)
<b>Total</b>				<b>1,230,000</b>	<b>24,109,790</b>	<b>(2,846,178)</b>	<b>(2,673,952)</b>	<b>(2,286,607)</b>	<b>(2,185,157)</b>

(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 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).
- 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 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).
- 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 31 de diciembre de 2025: 7.3000%).

- (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 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).
  - 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 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).
  - 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 diciembre de 2025: 7.3489%).
  - 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 31 de diciembre de 2025: 7.3000%).

### 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 Diciembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
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)
<b>Total</b>						-	<b>(32,523)</b>

Durante el cuarto trimestre de 2025, esta estructura fue liquidada por anticipado. El objetivo de esta operación fue 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 31 de diciembre de 2025 asciende a un pasivo de \$3,921,680 y a un activo de \$940,339.

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 \$1.9 millones de pesos al 31 de diciembre 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 Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(12,477)	(12,477)	(17,356)	(17,266)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(2,227)	(2,213)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(2,227)	(2,213)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,402)	(2,401)	(2,624)	(2,607)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,595)	(1,594)	(1,742)	(1,731)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	(16,331)	(9,752)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	6,238	6,176
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(59,009)	(58,037)	37,422	36,981
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(23,750)	(23,221)	-	-
10	Crédito Atzapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,659)	-	-
11	Crédito Atzapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
<b>Total</b>				<b>26,218,583</b>	<b>(313,192)</b>	<b>(307,389)</b>	<b>1,152</b>	<b>7,375</b>

## Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(27,376)	(27,366)	95,085	94,817
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(12,226)	(12,221)	133,828	133,471
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(5,204)	(5,202)	91,566	91,323
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(151,685)	(151,629)	32,377	32,115
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(64,061)	(64,037)	64,387	64,164
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(50,901)	(50,882)	11,453	11,366
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(42,522)	(42,506)	80,137	79,888
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(45,979)	(45,962)	75,147	74,900
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(61,217)	(61,195)	59,806	59,576
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(227,562)	(227,479)	(94,794)	(94,195)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,723)	(113,681)	(46,681)	(46,382)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,637)	(113,595)	(45,621)	(45,323)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,150)	(225,150)	(90,261)	(89,897)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,309)	(225,309)	(92,189)	(91,823)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,333)	(338,332)	(142,754)	(142,248)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,145)	(338,145)	(140,475)	(139,973)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	940,389	940,339	-	-
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(935,795)	(846,590)	(1,273,386)	(1,112,790)
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(318,899)	(294,280)	(140,004)	(92,989)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(119,970)	(106,651)	-	-
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(103,035)	(92,022)	-	-
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(69,867)	(62,863)	-	-
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(195,971)	(169,194)	(86,893)	(54,623)
<b>Total</b>				<b>1,230,000</b>	<b>24,109,790</b>	<b>(2,846,178)</b>	<b>(2,673,952)</b>	<b>(1,509,272)</b>	<b>(1,268,623)</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 Fondo (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.

### 11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	\$ 2,116,444	\$ 2,339,452
Proveedores	1,960,123	1,906,892
	<b>\$ 4,076,567</b>	<b>\$ 4,246,344</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 doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron por \$760.4 millones de Pesos y \$110.4 pesos, respectivamente.

Durante 2025 y 2024, derivado del programa se pusieron en circulación 5,330,204 CBFIs y 7,169,829 CBFIs, respectivamente.

### 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	31/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso (1)						
Fibra Uno Administración, S.C.						
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 1,440,438	\$ 723,053	\$ 717,385	\$ 932,688	\$ 255,848	\$ 676,840
F2 Services, S.C.						
Servicios recibidos (3)	629,609	226,036	403,572	491,838	120,402	371,436
	<u>\$ 2,070,047</u>	<u>\$ 949,089</u>	<u>\$ 1,120,958</u>	<u>\$ 1,424,526</u>	<u>\$ 376,250</u>	<u>\$ 1,048,276</u>
Ingresos:						
Ingresos por Comisiones (4)	\$ 9,114	\$ 1,586	\$ 7,528	\$ 12,069	\$ (48,085)	\$ 60,154
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (5)	977,324	461,882	515,443	668,649	337,122	331,528
	<u>\$ 986,438</u>	<u>\$ 463,468</u>	<u>\$ 522,971</u>	<u>\$ 680,718</u>	<u>\$ 289,037</u>	<u>\$ 391,681</u>
Erogaciones:						
Administración de Obra (6)	\$ 1,494,122	\$ 719,659	\$ 774,463	\$ 816,277	\$ 55,335	\$ 760,943
Mantenimiento, Administración y Otros (7)	1,120,678	147,774	972,903	943,292	214,196	729,096
	<u>\$ 2,614,800</u>	<u>\$ 867,434</u>	<u>\$ 1,747,366</u>	<u>\$ 1,759,569</u>	<u>\$ 269,530</u>	<u>\$ 1,490,039</u>

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
Operadores Hoteles	\$ 386,489	\$ 270,086
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	175,544	-
Banco Ve por Mas, S.A. Fideicomiso 303	88,011	-
Fid Queretaro 1487/2012	35,615	-
Fid 838/2007 Guadalajara	16,378	-
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	16,010	35
Allux Media S.A. de C.V.	13,968	30
Fideicomiso Fibra Next	-	198,527
Otras	15,354	13,707
	<b>\$ 747,369</b>	<b>\$ 482,385</b>
Por Cobrar no circulante		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	\$ 155,927	\$ -

	31/12/2025	31/12/2024
Por Pagar		
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	\$ 57,480	\$ 21,040
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	71,457	48,000
Fibra Uno Administración, S.C.	59,013	83,258
Fundación Funo A.C.	58,049	38,850
Parks Mantenimiento, S.C.	31,355	54,872
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	31,836
Otras	3,668	14,165
	<b>\$ 311,085</b>	<b>\$ 292,021</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 diciembre de 2025 y 2024, el monto de CBFIs en circulación corresponde a 3,810,649,852 y 3,814,458,064, respectivamente.
- iii. Adicionalmente, el patrimonio de Fibra NEXT, está conformado por los recursos obtenidos en el IPO y en el Follow On, sus rendimientos, el portafolio de Júpiter I y II.

#### 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
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>
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
<b>Total al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$ 8,192,384</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,192,384</b>

Al 31 de diciembre 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 \$8,686 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 \$6,815 millones de pesos a resultado fiscal.

---

## Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre 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 4T25, 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. Eventos subsecuentes

- i. El 9 de febrero de 2026, Fibra UNO llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al 4T25. El monto total de la distribución es de \$2,553 millones de pesos. De los cuales \$1,242 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$1,311 millones de pesos a resultado fiscal.
- ii. El 6 de febrero de 2026, NEXT Properties se comprometió a realizar la adquisición del inmueble denominado “Calopark”, ubicado en el estado de Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones para lo cual se pagaron \$10 millones de pesos como depósito de seriedad.
- iii. El proceso reportado por Fibra UNO en el mes de junio de 2025, y que consiste en la internalización de sus contratos de representación y asesoría, a cambio de una contraprestación consistente en tres propiedades de inversión y las deudas asociadas, ha quedado formalizada y se encuentra en proceso del cumplimiento de las condiciones suspensivas.
- iv. El 26 de febrero de 2026, el arrendatario del portafolio Memorial ejerció su opción de recompra, que representa aproximadamente el 16% del Portafolio Memorial. El monto de la operación asciende a \$454 millones de pesos. Permanece vigente una opción de recompra por el remanente del Portafolio.

### 17. 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 25 de febrero de 2026.

\*\*\*\*\*