Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	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	7

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de septiembre 2026 y al 31 diciembre 2025
(En miles de pesos, cifras 2026 no auditadas)

Activo	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	**3**	$ 4,365,495	$ 13,721,823
Rentas por cobrar	**4**	2,809,362	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	**5**	672,965	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	707,113	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,924,436	4,412,212
Activo financiero de propiedades		255,392	50,101
Instrumentos financieros derivados	**10**	50,727	940,339
Pagos anticipados		1,626,576	1,526,419
Otros activos		372,109	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		**15,784,175**	**36,763,647**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	**3**	153,566	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	**6**	386,765,650	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,812,676	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	**7**	11,560,333	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**13**	207,614	155,927
Pagos anticipados		-	91,209
Instrumentos financieros derivados	**10**	4,689	-
Intangibles	**8**	736,984	813,622
Otros activos		910,347	1,233,382
Total de activo no circulante		**402,827,364**	**378,077,690**
Total de activo		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**9**	$ 11,257,405	$ 11,947,917
Intereses por pagar		1,687,893	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	**11**	3,969,947	4,076,567
Contraprestación Helios		444,501	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		683,112	516,418
Depósitos de los arrendatarios		217,943	269,903
Rentas cobradas por anticipado		367,173	366,284
Derechos de arrendamiento		111,280	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**13**	897,465	311,085
Instrumentos financieros derivados	**10**	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		**19,636,719**	**22,044,082**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**9**	143,815,658	138,914,573
Pasivos acumulados		50,110	71,040
Depósitos de los arrendatarios		2,066,695	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		586,639	588,762
Instrumentos financieros derivados	**10**	3,847,784	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		**150,366,886**	**143,289,376**
Total de pasivo		**170,003,605**	**165,333,458**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		101,480,112	102,379,312
Utilidades retenidas		95,182,378	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,151,834)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFI´s		1,521,020	1,405,420
Total de patrimonio controladora		**195,031,676**	**202,422,977**
Participación no controladora		53,576,258	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**248,607,934**	**249,507,879**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Ingresos de arrendamiento	$ 21,527,333	$ 7,432,953	$ 14,094,380	$ 20,048,765	$ 6,646,784	$ 13,401,981
Ingresos por mantenimiento	2,317,024	816,446	1,500,578	2,160,737	730,761	1,429,976
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	286,032	85,168	200,864	195,156	72,382	122,774
Ingresos de activos financieros de propiedades	195,301	62,446	132,855	223,175	74,391	148,784
Comisión por administración	-	-	-	7,528	998	6,530
	24,325,690	**8,397,013**	**15,928,677**	**22,635,361**	**7,525,316**	**15,110,045**
Honorarios de administración	-	-	-	(755,316)	(258,552)	(496,764)
Gastos corporativos y de administración	(1,609,925)	(487,333)	(1,122,592)	(1,910,835)	(611,758)	(1,299,077)
Gastos de mantenimiento	(3,494,724)	(1,194,789)	(2,299,935)	(2,931,169)	(995,953)	(1,935,216)
Predial	(622,622)	(204,852)	(417,770)	(618,942)	(204,499)	(414,443)
Seguros	(395,806)	(135,814)	(259,992)	(364,675)	(131,674)	(233,001)
	(6,123,077)	**(2,022,788)**	**(4,100,289)**	**(6,580,937)**	**(2,202,436)**	**(4,378,501)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**18,202,613**	**6,374,225**	**11,828,388**	**16,054,424**	**5,322,880**	**10,731,544**
Gastos por intereses	(8,800,862)	(2,952,451)	(5,848,411)	(9,076,647)	(2,951,709)	(6,124,938)
Ingresos por intereses	566,255	115,109	451,146	196,497	36,188	160,309
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	**9,968,006**	**3,536,883**	**6,431,123**	**7,174,274**	**2,407,359**	**4,766,915**
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-	82,500	44,117	44,117	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	336,953	(1,060,050)	1,397,003	3,600,949	1,290,019	2,310,930
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	8,852	(165,718)	174,570	95,875	41,169	54,706
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	5,344,807	5,537,941	(193,134)	254,236	44,465	209,771
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(167,474)	(61,959)	(105,515)	(250,577)	(62,815)	(187,762)
Otros ingresos (gastos)	(33,262)	(1,312)	(31,950)	(34,241)	264	(34,505)
Bono ejecutivo	(342,901)	(79,759)	(263,142)	(82,831)	(27,610)	(55,221)
Utilidad neta consolidada	**$ 15,120,843**	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,269,311)	(1,390,679)	121,368	1,689,237	540,124	1,149,113
Utilidad integral consolidada	**$ 13,851,532**	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	11,666,225	6,186,675	5,479,550	10,672,782	3,695,858	6,976,924
Participación no controladora	3,454,618	1,493,805	1,960,813	52,382	15,564	36,818
	$ 15,120,843	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	10,161,866	4,706,984	5,454,882	12,362,019	4,235,982	8,126,037
Participación no controladora	3,689,666	1,582,817	2,106,849	52,382	15,564	36,818
	$ 13,851,532	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025		**$ 102,379,312**	**$ 100,285,720**	**$ (1,647,475)**	**$ 1,405,420**	**$ 202,422,977**	**$ 47,084,902**	**$ 249,507,879**
Contribuciones de patrimonio	**14**	342,900	-	-	-	342,900	4,814,187	5,157,087
Distribuciones a los fideicomisarios	**14**	(1,242,100)	(6,129,638)	-	-	(7,371,738)	(1,982,241)	(9,353,979)
Otras cuentas de capital		-	(10,524,329)	-	-	(10,524,329)	-	(10,524,329)
Reserva de recompra de CBFI´s		-	(115,600)	-	115,600	-	(30,256)	(30,256)
Utilidad neta e integral consolidada		-	11,666,225	(1,504,359)	-	10,161,866	3,689,666	13,851,532
Saldos al 30 de septiembre de 2026		**$ 101,480,112**	**$ 95,182,378**	**$ (3,151,834)**	**$ 1,521,020**	**$ 195,031,676**	**$ 53,576,258**	**$ 248,607,934**
Saldos al 31 de diciembre de 2024		**$ 105,623,400**	**$ 82,981,184**	**$ (3,527,652)**	**$ 1,268,278**	**$ 186,345,210**	**$ 1,433,827**	**$ 187,779,037**
Contribuciones de patrimonio	**14**	82,831	-	-	-	82,831	-	82,831
Distribuciones a los fideicomisarios	**14**	(1,870,890)	(4,509,917)	-	-	(6,380,807)	(36,732)	(6,417,539)
Reserva de recompra de CBFI´s		-	(336,117)	-	137,143	(198,974)	-	(198,974)
Utilidad neta e integral consolidada		-	10,672,782	1,689,237	-	12,362,019	52,382	12,414,401
Saldos al 30 de septiembre de 2025		**$ 103,835,341**	**$ 88,807,932**	**$ (1,838,415)**	**$ 1,405,421**	**$ 192,210,279**	**$ 1,449,477**	**$ 193,659,756**

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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	**$ 15,120,843**	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(5,344,807)	(5,537,941)	193,134	(254,236)	(44,465)	(209,771)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(438,715)	1,096,875	(1,535,590)	(4,149,095)	(1,396,000)	(2,753,095)
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	-	(82,500)	(44,117)	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,730,807	437,432	1,293,375	1,798,507	509,460	1,289,047
Bono ejecutivo	342,901	79,759	263,142	82,831	27,610	55,221
Intereses a favor	(566,255)	(115,109)	(451,146)	(196,497)	(36,188)	(160,309)
Intereses a cargo	8,743,669	2,895,258	5,848,411	9,076,647	2,951,709	6,124,938
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(8,852)	165,718	(174,570)	(95,875)	(41,169)	(54,706)
Otras partidas no monetarias	1,525	1,172	353	3,969	10,683	(6,714)
Total	19,498,616	6,703,644	12,794,972	16,947,298	5,648,945	11,298,353
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar a clientes	(883,987)	(136,874)	(747,113)	(353,251)	(158,747)	(194,504)
Otras cuentas por cobrar	(135,304)	16,843	(152,147)	(27,080)	(1,810)	(25,270)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,257	(254,681)	294,938	(226,873)	42,341	(269,214)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(512,224)	(325,406)	(186,818)	176,835	35,337	141,498
Pagos anticipados y otros activos	(446,088)	345,610	(791,698)	(1,260,117)	(645,508)	(614,609)
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(1,463,313)	(366,344)	(1,096,969)	(954,081)	(510,755)	(443,326)
Rentas cobradas por anticipado	(1,234)	(30,548)	29,314	(97,787)	6,164	(103,951)
Derechos de arrendamiento	4,068	909	3,159	(20,618)	(2,324)	(18,294)
Depósitos de los arrendatarios	158,174	63,528	94,646	33,609	35,375	(1,766)
Cuentas por pagar partes relacionadas	511,450	104,712	406,738	262,107	200,510	61,597
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	16,770,415	6,121,393	10,649,022	14,480,042	4,649,528	9,830,514
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,891,261)	(472,048)	(3,419,213)	(1,465,937)	(226,165)	(1,239,772)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(7,455,923)	(4,243,452)	(3,212,471)	-	-	-
Recuperación de seguros	66,240	15,798	50,442	274,857	265,110	9,747
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-
Venta de propiedades de inversión	352,000	-	352,000	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(156,491)	(53,234)	(103,257)	(536,845)	(157,632)	(379,213)
Inversiones en asociadas	(17,067)	-	(17,067)	(9,487)	(9,487)	-
Contraprestación Helios	(249,068)	-	(249,068)	(5,000,000)	(2,498,978)	(2,501,022)
Intereses cobrados	566,255	115,109	451,146	196,497	36,188	160,309
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,785,315)	(4,637,827)	(6,147,488)	(6,840,915)	(2,890,964)	(3,949,951)
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(23,116,192)	(12,455,704)	(10,660,488)	(51,683,068)	(15,590,511)	(36,092,557)
Préstamos obtenidos	26,060,000	14,530,000	11,530,000	58,888,368	18,430,000	40,458,368
Gastos por estructuración de deuda	(346,126)	(101,445)	(244,681)	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(156,326)	(65,737)	(90,589)	(668,261)	(184,032)	(484,229)
Distribuciones a los fideicomisarios	(9,353,979)	(3,274,198)	(6,079,781)	(6,417,539)	(2,183,584)	(4,233,955)
Recompra de CBFIs	(30,256)	(30,256)	-	(198,974)	-	(198,974)
Depósito restringido	2,140	(756)	2,896	-	-	-
Intereses pagados	(8,400,689)	(3,588,888)	(4,811,801)	(9,207,325)	(3,556,626)	(5,650,699)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(15,341,428)	(4,986,984)	(10,354,444)	(9,286,799)	(3,084,753)	(6,202,046)
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(9,356,328)	(3,503,418)	(5,852,910)	(1,647,672)	(1,326,189)	(321,483)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13,721,823	-	13,721,823	4,518,601	-	4,518,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 4,365,495**	**$ (3,503,418)**	**$ 7,868,913**	**$ 2,870,929**	**$ (1,326,189)**	**$ 4,197,118**
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:						
Propiedades de inversión	$ 3,822,230	$ (8,536,437)	$ 12,358,667			
Préstamos	1,887,912	3,722,250	(1,834,338)			
Patrimonio	(5,710,142)	4,814,187	(10,524,329)			

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

Al cierre del tercer trimestre de 2026, las fuentes de financiamiento de Fibra Uno son: Emisiones de bonos nacionales e internacionales, acceso a créditos hipotecarios, acceso a líneas revolventes y dos líneas revolventes comprometidas.

Al cierre de septiembre de 2026, Fibra Uno cuenta con $6,520 millones de pesos no utilizados de líneas revolventes, así como $11,700 millones de pesos y $300 millones de dólares norteamericanos por parte de la primera línea revolvente comprometida. Finalmente, también se cuenta con una segunda línea revolvente comprometida para NEXT Properties por $700 millones de dólares norteamericanos.

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 tercer trimestre del 2025 pasó de un 41.5% a un 37.8% al cierre del tercer trimestre de 2026. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del tercer trimestre del 2025 pasó de un 1.55 a un 2.21 al cierre del tercer trimestre de 2026.

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

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

El motivo del cambio en los Préstamos a Corto Plazo se debe principalmente a la liquidación anticipada de dos Bonos Nacionales denominados en pesos, un Bono Nacional denominado en UDIs, prepagos de líneas bilaterales y al efecto cambiario. Finalmente, el motivo del cambio en los Préstamos a Largo Plazo se debe principalmente a la emisión de dos bonos quirografarios sustentables en el mercado nacional, a la obtención de nuevas líneas de crédito y al efecto cambiario.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.
(Cifras 2026 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

i. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. (“F1 Management”), Operadora CVC, S.C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S.C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra Uno;

ii. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353.

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

Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2026.

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

1. El 30 de septiembre de 2026 se finiquitó la operación por la adquisición del portafolio denominado "Saturno", el cual se conforma de 2 inmuebles industriales Clase A ubicados en el Estado de México, Tultepark II, adquirido directamente por NEXT Properties y Tultipark V, adquirido por Fibra NEXT y aportado simultáneamente a NEXT Properties. Fibra Next consolidará los ingresos y gastos de dichos activos a partir del cuarto trimestre 2026, y estos sumarán a la plataforma del fideicomiso, una superficie estimada de 500,000 m2 de área rentable, compuestos por cerca de 207,000 m2 arrendados y 293,000 m2 que se desarrollarán dentro del NEXT Properties. Las propiedades cuentan con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y líderes en su sector. Se estima que, una vez estabilizados los activos dentro de los siguientes 12 a 18 meses, estas propiedades generarán un ingreso neto operativo anual de aproximadamente $1,035 millones de pesos, lo que representará un rendimiento aproximado de 9.0% sobre la inversión total.

   El valor de la operación fue por $9,445 millones, de los cuales, $1,584 fueron pagados en efectivo, $4,139 millones mediante pago con Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") de Fibra NEXT (21,391,838 CBFIs emitidos, no entregados a la fecha de publicación de estos estados financieros y 2 pagos de 20,000,000 de CBFIs a 6 y 12 meses, respectivamente) y $3,722 millones de asunción de deuda de dos créditos simples quirografarios con BBVA Bancomer, S.A.: i) uno de ellos por $722 millones de pesos, con un plazo de 3 años, y fecha de vencimiento el 30 de mayo de 2029; y ii) otro por $3,000 millones de pesos, con un plazo de 4 años, y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2030. Adicional, se estima invertir $2,100 millones para nuevo desarrollo en Tultipark V.

2. El 18 de septiembre de 2026, Fibra Uno realizó una reapertura de la emisión del bono quirografario sustentable 26-2V (emitido el 07 de agosto de 2026), con misma fecha de vencimiento por un monto de $1,500 millones de pesos; los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una proporción de la disposición con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por $1,470 millones de pesos.

3. El 27 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó, a través de S.D. Indeval y con recursos provenientes de la emisión de los bonos sustentables mencionados más adelante, los bonos 23-3L, por un monto de $1,500 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2026; 23-2L, por un monto de $1,700 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 05 de marzo de 2027; y 16U, denominado en UDIS, por un monto equivalente a $4,033.1 millones de pesos, resultado de su conversión a moneda nacional, con fecha de vencimiento el 01 de abril de 2027.

   El 25 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de largo plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $300 millones de pesos y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2036, relacionado con las propiedades del Fideicomiso Santín. Por otro lado, El 24 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $1,780 millones de pesos. Finalmente, NEXT Properties amplió el vencimiento de la disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta diciembre de 2026.

4. El 10 de agosto de 2026, 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 $2,456 millones de pesos y corresponden al 2T26.

5. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno llevó a cabo la oferta pública y colocación de dos bonos quirografarios sustentables emitidos en el mercado nacional, por un monto total de $7,500 millones de pesos; de los cuales: i) $4,300 millones de pesos corresponden al bono 26-2V, con tasa fija de MBONO más 170 puntos base (equivalente a una tasa fija de 10.81%) y vencimiento el 29 de julio del 2036; y ii) $3,200 millones de pesos corresponden al bono 26V, con tasa variable de TIIE de Fondeo más 85 puntos base y vencimiento el 07 de agosto de 2029. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de los bonos 23-3L, 23-2L y 16U, así como al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. y Banco Santander México, como se detalla más adelante.

6. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $350 millones de pesos. El 11 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos y con Banco Santander México, S.A. por $100 millones de pesos. El 12 de agosto de 2026, Fibra Uno prepago disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $350 millones de pesos.

7. El 16 de julio de 2026, NEXT Properties finiquitó la adquisición del portafolio denominado “Atlas”, integrado por 15 propiedades con vocación industrial, en ubicaciones premium, principalmente en el norte de la república mexicana. Los inmuebles contemplan un área bruta rentable de 183,461 m2 con un porcentaje de ocupación de 99.6%, integrados por clientes internacionales de manufactura ligera, con operaciones en sectores con fundamentos de demanda robustos y de largo plazo en la frontera norte del país. Se espera que las propiedades generen un ingreso operativo neto de US. $12.1 millones desde el primer año. La operación comprendió el pago de $2,409 millones de pesos en efectivo.

8. El 02 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos, los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos. Finalmente, el 08 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A por $100 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos.

9. El 26 de junio de 2026, NEXT Properties llevó a cabo la operación anunciada en el cuarto trimestre del 2025 denominada Triple Home Run (THR) en relación con la adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún con un total de 395,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 252,679 m2 se encuentran en desarrollo y 143,163 m2 se encuentran estabilizados. El valor de las propiedades estabilizadas en esta transacción fue de $2,891 millones pagados en efectivo y al 30 de septiembre de 2026 se han dado $3,107 millones adicionales de anticipos de obra para su construcción total.

10. El 04 de junio de 2026, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos hasta el 02 de octubre de 2026. En esa misma fecha, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta septiembre de 2026.

11. El 04 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $250 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco del Bajío, S.A. por $150 millones de pesos y $100 millones de pesos, respectivamente. El 05 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos hasta septiembre de 2026. El 12 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $200 millones de pesos hasta junio de 2027. Finalmente, el 18 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $2,050 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos y $1,050 millones de pesos, respectivamente.

12. El 12 de mayo de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $2,900 millones de pesos. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $1,300 millones de pesos, Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos, Scotiabank Inverlat, S.A. por $760 millones de pesos y Banco Santander México, S.A. por $740 millones de pesos. Finalmente, el 13 de mayo de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos hasta noviembre de 2026.

13. El 11 de mayo de 2026, NEXT Properties adquirió su propia línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en un solo tramo de $700 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

14. El 11 de mayo de 2026, 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 $2,363 millones de pesos y corresponden al 1T26.

15. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno renovó su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en dos tramos, uno por $11,500 millones de pesos y otro por $300 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

16. El 17 de abril de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,050 millones de pesos hasta julio de 2026.

17. Durante el primer trimestre de 2026, Fibra Uno realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos, con fecha del 06 de febrero de 2026 y con vencimiento en el corto plazo.

18. Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos con vencimiento inicial del 06 de marzo de 2026 al 04 de junio de 2026.

19. En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. $710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.

20. El 9 de febrero de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente a rembolso de capital y resultado fiscal por $1,242 y $1,311 respectivamente. El monto total de la distribución es de $2,553 millones de pesos y corresponden al 4T25.

21. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre el acuerdo para el proceso de internalización mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisiones asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

2. Bases de presentación

a) Bases de preparación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 han sido

reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2026.

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	$ 59,282	$ 72,418	$ 981,369	$ 960,526
Fid. /955 Portal Norte (ii)	Mixto	20.00%	20.00%	25,267	31,004	550,140	524,873
Total				**$ 84,549**	**$ 103,422**	**$ 1,531,509**	**$ 1,485,399**

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 condesados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

ii. 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 Intercompañia.

Fideicomiso 1127

	30/09/2026	31/12/2025
Activos	$ 176,684	$ 171,090
Propiedades de inversión	4,286,891	4,203,593
Pasivos	107,742	111,361
Patrimonio total	4,355,833	4,263,322
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,374,464	3,302,796
Participación no controlada	981,369	960,526
Utilidad del año	263,123	321,431
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	203,841	249,013
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 59,282	$ 72,418

Fideicomiso 955

	30/09/2026	31/12/2025
Activos	$ 507,749	$ 518,443
Propiedades de inversión	4,623,351	4,519,084
Pasivos	2,380,401	2,413,163
Patrimonio total	2,750,699	2,624,364
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,200,559	2,099,491
Participación no controlada	550,140	524,873
Utilidad del año	126,335	155,022
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	101,068	124,018
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 25,267	$ 31,004

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

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo y bancos	$ 3,382,943	$ 12,258,335
Inversiones a la vista	888,566	715,725
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	93,986	747,763
Total efectivo y efectivo restringido	**$ 4,365,495**	**$ 13,721,823**
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	**$ 153,566**	**$ 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. El saldo más relevante del efectivo restringido está compuesto por el Fondos de Reserva de Banco

Ve por Más, S.A. de C.V. con un saldo vigente de $63.4 millones de pesos. Este Fondos de Reserva, está conformado de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con la Institución:

a) Banco Ve por Más, S.A. de C.V.: Se obliga con la acreditante a mantener un saldo equivalente a dos meses de pagos de capital más intereses.

Con respecto al efectivo restringido a Largo Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta en total, con la existencia de tres líneas de crédito correspondientes a NEXT Properties que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de $17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de $34.8 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de $25.7 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

a) 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.
b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal y dos fechas de pago de intereses inmediatas siguientes a la fecha de determinación.
c) 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) con fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031. Dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales, lo que le permite a Fibra Uno realizar disposiciones al amparo de la línea y cuya última disposición podrá realizarse hasta 30 días previos a la fecha de vencimiento.

La LRCVS cuenta con dos tramos, uno denominado en pesos y otro en dólares norteamericanos, cada uno con las siguientes condiciones:

1) Para el tramo en pesos, el monto disponible asciende a $11,500 millones, tasa variable ligada a la TIIE de Fondeo (TIIEF), más un margen aplicable de 1.75%.

2) Para el tramo en dólares norteamericanos, el monto disponible asciende a $300 millones, tasa variable ligada a Term SOFR 1M, más un margen aplicable de 1.75%.

El margen aplicable podrá disminuir o incrementarse hasta en 0.05% anual, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

Adicionalmente NEXT Properties adquirió una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS) contratada el 11 de mayo de 2026, con fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031, susceptible de extenderse por un periodo de hasta 2 años, mediante el pago de una comisión por extensión equivalente a 15 puntos base por cada año adicional. Dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales, lo que le permite a NEXT Properties

realizar disposiciones al amparo de la línea y cuya última disposición podrá realizarse hasta 30 días previos a la fecha de vencimiento.

La LRCVS cuenta con un solo tramo denominado en dólares norteamericanos con las siguientes condiciones:

1) El monto disponible asciende a $700 millones, tasa variable ligada a Term SOFR 1M, más un margen aplicable de 1.70%.

El margen aplicable podrá disminuir o incrementarse hasta en 0.05% anual, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

Adicionalmente al 30 de septiembre de 2026, como efectivo restringido a largo plazo, se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de $75.3 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

4. Rentas por cobrar a clientes

	30/09/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	$ 4,193,688	$ 3,355,067
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,384,326)	(1,223,481)
	$ 2,809,362	**$ 2,131,586**

5. Otras cuentas por cobrar

	30/09/2026	31/12/2025
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	$ 212,550	$ 110,575
Otras cuentas por cobrar	460,415	272,796
	$ 672,965	**$ 383,371**

6. Propiedades de inversión

	30/09/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Inversión terminada	$ 374,543,895	$ 350,880,296
Inversión en proceso de construcción	7,538,957	4,794,932
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	420,000
Reservas territoriales	1,504,850	1,504,775
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,177,948	3,158,350
	$ 386,765,650	**$ 360,758,353**

6a. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	30/09/2026	31/12/2025
Saldos al inicio del período			$ 360,758,353	$ 327,172,615
Adquisiciones:				
Atlas	Industrial	15	2,487,557	-
Saturno	Industrial	2	9,680,634	-
Calopark	Industrial	1	744,962	-
THR	Industrial	3	3,065,176	-
Jupiter I	Industrial	9	-	14,405,822
Jupiter II	Industrial	9	-	15,733,761
Doña Rosa II	Industrial	1	-	219,970
Disposiciones:				
Altamira	Terreno	1	-	(36,440)
Inventario para Venta				
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 prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,685,276	3,790,065
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			(420,000)	420,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			5,763,692	11,411,227
Saldos al final del período			**$ 386,765,650**	**$ 360,758,353**

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 30 de septiembre de 2026, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por $156 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas

	% de participación	30/09/2026	31/12/2025
Torre Mayor	70%	$ 5,494,197	$ 5,557,826
Torre Diana	50%	3,335,588	3,326,339
Antea Querétaro	40%	2,626,028	2,656,360
Otras	49%	104,520	303,000
		$ 11,560,333	**$ 11,843,525**

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por ($300) millones de pesos y $172 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

8. Intangibles

	30/09/2026	31/12/2025
Plataforma administrativa (a)	$ 2,043,674	$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,336,690)	(1,260,052)
	$ 736,984	**$ 813,622**

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue por $77 millones de pesos en ambos periodos.

[sección de página intencionalmente en blanco]

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2026					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
FUNO							
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 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 26 V)	MXN	TIIEF + 0.85%	ago-26	ago-29	3,200,000	-
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	-
Bono	Nacional (FUNO 26-2V)	MXN	10.81%	ago-26	jul-36	5,800,000	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.60%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	7,897,230	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	100,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,950,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	2,800,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIEF + 0.78%	ago-26	dic-26	350,000	-
Quirografario	Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,760,674	-
NEXT							
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%	sep-26	dic-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR +1.95%	dic-25	sep-29	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,038
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	729,390	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	963,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,817,024	-
Hipotecario	Banorte - Santín I **	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	481,120	-
Hipotecario	Banorte - Santín III **	MXN	TIIEF + 2.60%	ago-26	ago-36	298,909	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	498,545	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,450,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	1,780,000	-
Quirografario	BBVA - Tultepark II	MXN	TIIE + 1.85%	sep-26	may-29	722,250	-
Quirografario	BBVA - Tultipark V	MXN	TIIEF + 2.20%	sep-26	ago-30	3,000,000	-
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026	$ 74,467,742	$ 4,591,285
					Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026		17.8413
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 en dólares equivalente en pesos		$ 81,914,493
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 equivalente en pesos		$ 156,382,235
					Préstamos a corto plazo		11,507,458
					Costo de la transacción a corto plazo		(250,053)
							$ 11,257,405
					Préstamos a largo plazo		144,874,777
					Costo de la transacción a largo plazo		(1,059,119)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		-
							$ 143,815,658

* Al 30 de septiembre de 2026 el valor de mercado de la UDI fue de 8.834094 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
FUNO							
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	-
NEXT							
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 - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santín 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
					Préstamos a corto plazo		12,125,429
					Costo de la transacción a corto plazo		(177,511)
							$ 11,947,917
					Préstamos 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 de Derivados.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, según se describe a continuación:

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

- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.

- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(13,107)	(12,465)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	2,121	2,118
3	Mitikah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(39,854)	(39,339)	(57,381)	(56,575)
4	Mitikah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(14,674)	(14,372)	(24,412)	(23,957)
5	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(28,339)	(27,880)
6	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(9,743)	(9,589)
7	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
8	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(12,610)	(11,958)
9	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**17,805,818**	**(25,944)**	**(24,477)**	**(143,471)**	**(140,306)**

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de $750 millones de dólares norteamericanos a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 1.95% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.98% (4.03% del instrumento financiero derivado más 1.95% del compromiso financiero fijo).
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.55% (3.60% del instrumento financiero derivado más 1.95% del compromiso financiero fijo).

(2) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitikah por montos dispuestos por $7,897 millones de pesos a tasas variables de TIIE de Fondeo compuesta más spread de 1.99% y fecha de vencimiento en agosto 2030:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.81% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.29% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

(3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de septiembre 2026 de $1,178 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 9.12% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

(4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por $1,279 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spreads de 2.50%, 2.60% y 2.60% de cada tranche y fecha de vencimiento en marzo 2031, agosto 2036 y junio 2037 respectivamente:

- Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasas fijas de 7.69%, 7.87% y 8.30% de los instrumentos financieros derivados más el spread del compromiso primario.

Swap de Moneda (*CCS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,178,749)	(1,147,980)	(1,279,989)	(1,245,810)
2	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,072,701)	(959,622)	(901,730)	(811,721)
3	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(641,428)	(614,588)	(365,596)	(339,447)
4	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(285,945)	(263,450)	(138,916)	(124,700)
5	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(267,796)	(249,469)	(121,202)	(109,523)
6	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(234,229)	(222,540)	(85,378)	(78,254)
7	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(351,868)	(310,242)	(225,762)	(197,024)
			Total	**1,075,000**	**20,899,000**	**(4,032,715)**	**(3,767,891)**	**(3,118,572)**	**(2,906,479)**

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

a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene 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 $275 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6700 pesos por dólar norteamericano.

ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 0.00% en flujos fijos en pesos a una tasa de 0.00% menos spread de 0.0650%.

(2) Bono Internacional por $875 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:

a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de $200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 19.9900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

b. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de $200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 17.1500 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

c. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de $100 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 16.8675 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del primer semestre del año 2028, la cantidad resultante de

multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

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

   i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de $300 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 20.3339 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIEF menos spread promedio ponderado de 5.6701% (TIIEF al 30 de septiembre de 2026: 6.6300%).

Ahora bien, la valuación neta del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el balance general al 30 de septiembre de 2026 asciende a un pasivo de $3,792,368.

Durante el periodo, las coberturas de flujo de efectivo resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

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

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(12,477)	(12,477)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,402)	(2,401)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(1,595)	(1,594)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(161,613)	(158,770)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	(2,859)	(2,776)
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(39,854)	(39,339)	(59,009)	(58,037)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(14,674)	(14,372)	(23,750)	(23,221)
10	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(29,177)	(28,659)
11	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(4,480)	(4,312)
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
13	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(11,753)	(11,066)
14	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**17,805,818**	**(25,944)**	**(24,477)**	**(313,192)**	**(307,389)**

Swap de Moneda (*CCS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(27,376)	(27,366)
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	-	-	(12,226)	(12,221)
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	-	-	(5,204)	(5,202)
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	-	-	(151,685)	(151,629)
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	-	-	(64,061)	(64,037)
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	-	-	(50,901)	(50,882)
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(42,522)	(42,506)
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(45,979)	(45,962)
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(61,217)	(61,195)
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(227,562)	(227,479)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,723)	(113,681)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,637)	(113,595)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,150)	(225,150)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,309)	(225,309)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,333)	(338,332)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,145)	(338,145)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	370,000	7,653,872	-	-	940,389	940,339
18	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,178,749)	(1,147,980)	-	-
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,072,701)	(959,622)	(935,795)	(846,587)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(641,428)	(614,588)	(318,899)	(294,280)
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(285,945)	(263,450)	(119,970)	(106,651)
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(267,796)	(249,469)	(103,035)	(92,022)
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(234,229)	(222,540)	(69,867)	(62,863)
24	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(351,868)	(310,242)	(195,971)	(169,194)
			Total	**1,075,000**	**20,899,000**	**(4,032,715)**	**(3,767,891)**	**(2,846,178)**	**(2,673,949)**

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra Uno paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa se encuentra ligada a la TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio) y a la TIIE de Fondeo (TIIEF). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE y TIIEF. Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra Uno recibe flujos a tasa fija.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	30/09/2026	31/12/2025
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	$ 2,201,473	$ 2,116,444
Proveedores	1,768,474	1,960,123
	$ 3,969,947	**$ 4,076,567**

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs, considerando el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, fueron por $342.9 millones de pesos y $82.8 pesos, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercero trimestre 2025	30/06/2025
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso						
Fibra Uno Administración, S.C. Honorarios de administración 0.5% (1)	$ 60,040	$ -	$ 60,040	$ 717,385	$ 246,483	$ 470,902
F2 Services, S.C. Servicios recibidos (2)	48,964	-	48,964	403,572	139,322	264,250
	$ 109,004	$ -	$ 109,004	$ 1,120,957	$ 385,805	$ 735,152
Ingresos:						
Ingresos por Comisiones (3)	$ -	$ -	$ -	$ 7,528	$ 998	$ 6,530
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (4)	598,595	324,816	273,779	515,443	282,070	233,373
	$ 598,595	$ 324,816	$ 273,779	$ 522,971	$ 283,068	$ 239,903
Erogaciones:						
Administración de Obra y Adquisición de propiedades de inversión (5)	$ 8,661,434	$ 5,225,310	$ 3,436,124	$ 774,463	$ 268,037	$ 506,426
Mantenimiento, Administración y Otros (6)	1,987,898	592,182	1,395,716	972,903	288,267	684,636
	$ 10,649,332	$ 5,817,492	$ 4,831,840	$ 1,747,366	$ 556,304	$ 1,191,062

1. Hasta diciembre de 2025, Fibra Uno pagó un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.

2. Hasta diciembre de 2025, Fibra Uno pagó a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.

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

3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

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

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

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

5. Administración de obra. Fibra Uno recurre a diversas compañías especialistas en la construcción de inmuebles que actúan bajo el esquema de contratista maestro. Estas entidades relacionadas son las responsables, con base en presupuestos y cronología de obra, desarrollar la construcción, modificación o ampliación de propiedades mediante la administración de obra. La operación consiste en el pago de anticipos de obra al administrador, quien a su vez subcontrata a compañías especialistas durante los distintos hitos de la construcción y, en función a estimaciones de avance de obra, se liberan los recursos a los subcontratistas. El contratista maestro cobra comisiones por administración de obra con base en porcentajes de mercado sobre los anticipos recibidos y erogados en la construcción. Adicionalmente, estas partes relacionadas también participan en la ejecución de proyectos de remodelación o reparaciones mayores a los inmuebles existentes propiedad de Fibra Uno.

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2026	31/12/2025
Por Cobrar		
Operadores hoteleros	$ 439,872	$ 386,489
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	124,144	35,615
Banco Ve por Más, S.A. Fideicomiso 303	28,030	88,011
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	24,169	175,544
Servicios Administrados Mexis, S.A. de C.V.	6,122	2,897
Allux Media, S.A. de C.V.	5,919	13,968
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	3,853	16,378
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	2,559	16,010
Otras	72,445	12,458
	$ 707,113	**$ 747,369**
Por Cobrar no circulante		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	**$ 207,614**	**$ 155,927**

	30/09/2026	31/12/2025
Por Pagar		
PRK Industrial, S.A. de C.V.	$ 327,068	$ -
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	162,475	57,480
Parks Mantenimiento, S.C.	100,379	31,355
Fundación Funo, A.C.	98,610	58,049
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	54,061	71,457
Controladora Hotelera POH, S.A. DE C.V.	52,200	-
Parks Hospitality Guadalajara, S.A.DE C.V.	30,160	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	30,051	30,063
Operadora de Hoteles Samara, S.A. DE C.V.	20,880	-
Otras	21,581	62,682
	$ 897,465	**$ 311,085**

14. Patrimonio

i. El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.

ii. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el monto de CBFI's en circulación corresponde a 3,838,823,784 y 3,810,649,852 respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
10 de agosto de 2026	$ 2,456,000	$ -	$ 2,456,000
11 de mayo de 2026	2,362,603	-	2,362,603
9 de febrero de 2026	1,311,035	1,242,100	2,553,135
Total al 30 de septiembre de 2026	**$ 6,129,638**	**$ 1,242,100**	**$ 7,371,738**
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
Total al 31 de diciembre de 2025	**$ 6,815,360**	**$ 1,870,890**	**$ 8,686,250**

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de las distribuciones en 2026 ha sido por $7,371 millones de pesos de los cuales $6,129 millones de pesos corresponden a resultado fiscal y $1,242 millones de pesos a reembolso de capital. Del total de las distribuciones $2,553 millones de pesos corresponden al 4T25.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 30 de septiembre de 2026, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 52,071,884 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 29.21 lo que equivale a $1,521,020.

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 posteriores

El 26 de Octubre de 2026, Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT”) anuncia los resultados del intercambio de US$1.1 mil millones de sus notas senior existentes (las “Notas Existentes”) por dos nuevas series de Notas Senior Vinculadas a la Sustentabilidad: i) una de ellas por un monto emitido de US$572.7 millones, sobretasa del UST10 + 170 puntos base, cupón del 6.793% y vencimiento en 2036, y ii) otra por un monto emitido de US$544.4 millones, sobretasa de UST30 + 230 puntos base, cupón del 7.731% y vencimiento en 2056 (las “Notas Nuevas”). La transacción no implicó recursos nuevos ni un incremento en el endeudamiento de NEXT. El precio del intercambio se fijó el 15 de octubre de 2026.

Las notas cuentan con calificaciones de Baa3 por Moody’s y BBB- por Fitch, en línea con las calificaciones corporativas de NEXT.

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 23 de octubre de 2026.

*****