

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras 2024 no auditadas)

Activo	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,662,815	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	390,269	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	212,418	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,163,160	1,227,392
Activo financiero de propiedades		127,706	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	-	5,586
Pagos anticipados		775,186	764,906
Otros activos		437,769	-
Total de activo circulante		10,287,924	10,405,365
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros		675,505	-
Propiedades de inversión	6.	327,172,615	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,891,170	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	10,594,738	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	-	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	684,777	99,365
Intangibles	8.	915,805	1,017,989
Otros Activos		1,621,203	-
Total de activo no circulante		344,555,813	328,228,400
Total de activo		354,843,737	338,633,765
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	27,172,425	23,253,195
Intereses por pagar		2,689,615	2,077,945
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,246,343	4,543,222
Contraprestación Helios		5,579,872	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		197,198	151,430
Rentas cobradas por anticipado		414,708	353,649
Derechos de arrendamiento		123,625	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	292,021	635,780
Total de pasivo a corto plazo		41,232,225	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	121,484,853	105,302,400
Pasivos acumulados		262,186	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,580,349	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		559,062	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	1,946,025	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		125,832,475	112,030,227
Total de pasivo		167,064,700	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,483,415	106,372,973
Adquisición de participación no controladora		(860,015)	-
Utilidades retenidas		82,981,184	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,527,652)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBF's		1,268,278	1,866,914
Total de patrimonio controladora		186,345,210	188,037,417
Participación no controladora		1,433,827	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		187,779,037	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 354,843,737	\$ 338,633,765

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024	31/12/2023	Transacciones del cuarto trimestre 2023	30/09/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 25,084,179	\$ 6,615,404	\$ 18,468,775	\$ 22,969,791	\$ 5,966,329	\$ 17,003,462
Reserva por descuentos OTIS	(54,439)	49,187	(103,626)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	2,663,092	678,090	1,985,002	2,384,602	631,365	1,753,237
Reserva por descuentos OTIS	(569)	4,431	(5,000)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	270,631	103,694	166,937	264,895	74,078	190,817
Ingresos de activos financieros de propiedades	297,567	74,392	223,175	296,728	74,391	222,337
Comisiones	64,196	3,291	60,905	141,321	36,839	104,482
	28,324,657	7,528,489	20,796,168	26,057,337	6,783,002	19,274,335
Honorarios de administración	(982,591)	(230,343)	(752,248)	(1,013,934)	(248,208)	(765,726)
Gastos de administración	(2,297,933)	(654,514)	(1,643,419)	(1,619,609)	(491,979)	(1,127,630)
Gastos de operación	(3,495,290)	(978,826)	(2,516,464)	(3,109,726)	(891,632)	(2,218,094)
Predial	(798,364)	(208,776)	(589,588)	(770,568)	(188,715)	(581,853)
Seguros	(436,992)	(109,266)	(327,726)	(392,232)	(99,462)	(292,770)
	(8,011,170)	(2,181,725)	(5,829,445)	(6,906,069)	(1,919,996)	(4,986,073)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	20,313,487	5,346,764	14,966,723	19,151,268	4,863,006	14,288,262
Gastos por intereses	(11,078,699)	(2,980,696)	(8,098,003)	(9,975,677)	(2,472,196)	(7,503,481)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	-	(168,927)	-	(168,927)
Ingresos por intereses	276,447	76,369	200,078	253,991	46,473	207,518
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,511,235	2,442,437	7,068,798	9,260,655	2,437,283	6,823,372
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	(10,116,900)	(1,437,385)	(8,679,515)	7,454,408	2,830,445	4,623,963
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(128,058)	(98,622)	(29,436)	112,899	(78,152)	191,051
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,188,024	3,121,192	8,066,832	2,164,140	1,043,821	1,120,319
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(201,867)	(18,466)	(183,401)	(247,923)	(61,864)	(186,059)
Otros ingresos (gastos)	(32,856)	(26,690)	(6,166)	23,970	(638)	24,608
Bono ejecutivo	(110,442)	82,131	(192,573)	(321,900)	(80,475)	(241,425)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901	\$ 18,344,065	\$ 6,064,874	\$ 12,279,191
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(2,452,511)	(438,545)	(2,013,966)	220,383	473,764	(253,381)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	8,092	8,092	-	(1,253)	(1,253)	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935	\$ 18,563,195	\$ 6,537,385	\$ 12,025,810
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	9,673,804	4,084,146	5,589,658	17,833,355	5,927,874	11,905,481
Participación no controladora	333,148	(45,095)	378,243	510,710	137,000	373,710
	\$ 10,006,952	\$ 4,039,051	\$ 5,967,901	\$ 18,344,065	\$ 6,064,874	\$ 12,279,191
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	7,249,750	3,644,894	3,604,856	18,075,553	6,416,994	11,658,559
Participación no controladora	312,783	(36,296)	349,079	487,642	120,391	367,251
	\$ 7,562,533	\$ 3,608,598	\$ 3,953,935	\$ 18,563,195	\$ 6,537,385	\$ 12,025,810

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 doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras 2024 no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,973	\$ 80,901,128	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 188,037,417	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619
Contribuciones de los fideicomitentes	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)
Reserva para 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
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
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,345,796)	\$ 1,407,837	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Contribuciones de los fideicomitentes	321,900	-	-	-	321,900	64,381	386,281
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(10,287,950)	-	-	(10,287,950)	(49,915)	(10,337,865)
Reserva para recompra de CBFIs	-	(459,077)	-	459,077	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	17,833,355	242,198	-	18,075,553	487,642	18,563,195
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,973	\$ 80,901,128	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 188,037,417	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619

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 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras 2024 no auditadas)

	31/12/2024	31/12/2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,006,952	\$ 18,344,065
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,188,024)	(2,164,140)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	10,059,819	(7,728,395)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,310,280	1,939,689
Bono ejecutivo	110,442	321,900
Intereses a favor	(276,447)	(253,991)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	168,927
Intereses a cargo	11,078,699	9,975,677
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,092	(1,253)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	128,058	(112,899)
Otras partidas no monetarias	9,929	(41,150)
Total	21,247,800	20,448,430
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(1,183,247)	(852,321)
Otras cuentas por cobrar	335,844	278,407
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,896	(19,171)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	98,673	325,808
Pagos anticipados y otros activos	265,778	(1,672,245)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(990,562)	(236,884)
Rentas cobradas por anticipado	52,214	(109,283)
Derechos de arrendamiento	(25,655)	100,680
Depósitos de los arrendatarios	235,664	51,639
Cuentas por pagar partes relacionadas	(483,762)	172,087
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	19,558,643	18,487,147
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,722,791)	(5,945,415)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	36,201	139,185
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	1,167,462
Venta de propiedades de inversión	178,466	3,608,683
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,696,688)	(1,867,316)
Inversiones en asociadas	(891,660)	(15,594)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	276,447	253,991
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,820,025)	(2,562,508)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(27,869,914)	(28,224,313)
Préstamos obtenidos	32,689,901	28,051,638
Instrumentos Financieros Derivados	(1,585,567)	(1,389,577)
Contribuciones al patrimonio	-	143,722
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,249,778)	(10,292,848)
Intereses pagados	(9,031,301)	(8,273,730)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(14,046,659)	(19,985,108)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,691,959	(4,060,469)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(Cifras 2024 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2024.

A partir del 1° de enero de 2024, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. El 11 de noviembre de 2024, Fibra Uno ha llevado 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 \$2,002 millones de pesos y corresponden al 3T24.
2. Durante el cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco Actinver por \$350 millones de pesos; una disposición con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos, ambas, con fecha 8 de noviembre. Finalmente, al 31 de diciembre de 2024, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
3. El 3 de septiembre Fibra Uno informó que, el 29 de agosto se realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de \$7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses.
4. Durante el tercer trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco del Bajío por \$950 millones de pesos con fecha de 11 de septiembre; con dichos recursos se liquidaron las líneas de crédito con Bank of América por \$600 millones de pesos y con Arrendadora Actinver por \$350 millones de pesos. Por otro lado, se realizó la venta de 8,140 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,100 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), 8,725 títulos sobre el Bono Internacional (Funo50), quedando así, un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
5. El 9 de agosto de 2024, 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 fue por \$1,979.8 millones de pesos y corresponden al 2T24.
6. El 8 de mayo de 2024, Fibra Uno ha llevado 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 fue por \$1,534.2 millones de pesos y corresponden al 1T24.
7. Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición adicional con Santander (-Mitikah Fid. 2584) por \$875 millones de pesos con fecha 25 de abril; se realizaron dos disposiciones adicionales con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$200 millones de pesos con fecha 3 de mayo y \$100 millones de pesos con fecha 4 de junio. También se realizó la venta de 30,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), quedando así, un

acumulado en recompras por 117,526 títulos o su equivalente en valor nominal de 117.5 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.

8. Al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno realizó el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$2,675.8 millones de pesos y corresponden al 4T23. Dicho pago se realizó en dos exhibiciones; la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.
9. Durante el primer trimestre de 2024, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Actinver por un monto de \$350 millones de pesos con fecha 9 de febrero; se realizó una disposición con BOFA por un monto de \$600 millones de pesos el 7 de febrero. El 13 de febrero, Fibra Uno realizó la emisión de un bono verde quirografario en mercados internacionales por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos con vencimiento en febrero de 2034. Con fecha 22 de febrero se liquidó el vencimiento natural del crédito hipotecario con Monex por un monto de \$559 millones de pesos. El 29 de febrero se realizó una disposición adicional con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. Con fecha 26 de marzo se realizó una disposición adicional del crédito sindicado con BBVA por un monto de 30 millones de dólares norteamericanos. Finalmente, con fecha 15 de marzo se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (Funo2024) por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma "reportes financieros intermedios". Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2024.

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	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 74,811	\$ 51,269	\$ 939,959	\$ 922,543
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	0.00%	38.00%	262,291	461,178	-	5,304,836
Fid. /955 Portal Norte (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	(3,954)	(1,737)	493,868	497,823
Total				\$ 333,148	\$ 510,710	\$ 1,433,827	\$ 6,725,202

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

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

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

- iii. El 31 de marzo de 2022, Fibra Uno llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Satélite en el municipio de Naucalpan, Estado de México. La inversión total del proyecto provendrá de las aportaciones de Fibra Uno y de AXA Seguros conforme a lo siguiente:

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 175,293	\$ 186,457
Propiedades de inversión	4,106,117	3,999,570
Pasivos	109,378	91,296
Patrimonio total	4,172,032	4,094,731
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,232,073	3,172,188
Participación no controlada	939,959	922,543
Utilidad del año	332,049	227,558
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	257,238	176,289
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 74,811	\$ 51,269

Fideicomiso 2584

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 2,304,906	\$ 1,086,770
Propiedades de inversión	19,955,097	18,987,551
Pasivos	7,187,113	6,114,225
Patrimonio total	15,072,890	13,960,096
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	15,072,890	8,655,260
Participación no controlada	-	5,304,836
Utilidad del año	1,145,354	1,213,627
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	883,063	752,449
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 262,291	\$ 461,178

Fideicomiso 955

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 516,201	\$ 448,479
Propiedades de inversión	4,141,783	3,575,066
Pasivos	2,188,642	1,534,432
Patrimonio total	2,469,342	2,489,113
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	1,975,474	1,991,290
Participación no controlada	493,868	497,823
Pérdida del año	(19,771)	(8,686)
Pérdida del año atribuible a Fibra Uno	(15,817)	(6,949)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	\$ <u>(3,954)</u>	\$ <u>(1,737)</u>

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 IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IAS 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a IAS 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y bancos	\$ 2,391,111	\$ 1,113,244
Inversiones a la vista	1,903,062	893,169
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	<u>224,428</u>	<u>820,229</u>
	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642

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 recientemente fue aprobada su extensión por dos años y notificada por Fibra Uno en julio 2023. Adicionalmente será hasta un mes antes de la fecha de vencimiento

que se podrá realizar la última disposición. La LRCVS cuenta con dos tranches 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).

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2024	31/12/2023
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,605,068	\$ 4,162,074
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(942,253)	(624,915)
	\$ 2,662,815	\$ 3,537,159
5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2024	31/12/2023
Avance de obra por cobrar	\$ -	\$ 4,178
Comisiones por cobrar	-	784,807
Deudores por venta de propiedades	203,557	570,575
Otras cuentas por cobrar	186,712	321,302
	\$ 390,269	\$ 1,680,862
6. Propiedades de inversión	31/12/2024	31/12/2023
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 312,902,582	\$ 283,999,164
Inversión en proceso de construcción	9,710,915	23,223,836
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	600,000
Reservas territoriales	1,533,618	1,569,470
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,025,500	2,878,400
	\$ 327,172,615	\$ 312,270,870

6a. Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/12/2024	31/12/2023
Saldos al inicio del período			\$ 312,270,870	\$ 300,989,567
Disposiciones:				
California Apodaca II	Industrial	1	(101,903)	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,120,279	8,559,751
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			-	50,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			10,883,369	2,671,552
Saldos al final del período			\$ 327,172,615	\$ 312,270,870

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$1,696 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2024	31/12/2023
Torre Mayor	70%	\$ 4,986,098	5,031,472
Torre Diana	50%	2,785,029	2,655,377
Antea Querétaro	40%	2,457,611	2,205,250
Otras	30%	366,000	-
		\$ 10,594,738	9,892,099

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$308 millones de pesos y (\$802.5) 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.

En diciembre 2024 Fibra Uno adquirió el 30% de participación en una entidad por \$366 millones de pesos como pago en especie de una cuenta por cobrar.

8. Intangibles	31/12/2024	31/12/2023
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,157,869)	(1,055,685)
	\$ 915,805	\$ 1,017,989

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue por \$102.2 millones de pesos en ambos periodos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.85%	nov-24	may-25	\$ -	45,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA **	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	817,639
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 0.98%	oct-24	ene-25	\$ 150,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.99%	oct-24	ene-25	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	ene-25	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 0.98%	nov-24	feb-25	1,850,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	ago-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	nov-24	mar-25	2,000,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	sep-24	mar-25	950,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIE + 0.87%	sep-24	mar-25	2,900,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-24	may-25	2,350,000	-
Quirografario	Actinver I	MXN	TIIE + 1.80%	jun-24	jun-25	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	350,000	-
Quirografario	Arrendadora Actinver	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	250,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,452,314	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	475,226	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,975,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	735,475	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,819,121	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,550,725	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024						\$ 58,691,875	\$ 4,469,439
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024							20,2683
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	90,587,930
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en pesos equivalentes						\$	149,279,805
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 UDIs 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 2023					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	may-24	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	586,600
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	761,860
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	808,914
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 1.00%	nov-23	feb-24	\$ 150,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIE + 0.83%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 1.00%	nov-23	feb-24	1,850,000	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	117,824	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	441,840	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIE + 0.87%	sep-23	mar-24	2,900,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-23	abr-24	1,750,000	-
Quirografario	Citibanamex I	MXN	TIIE + 0.95%	nov-23	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	Citibanamex II	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	jun-24	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,528,024	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	500,000	-
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	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	738,439	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,654,602	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,397,768	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023						\$ 56,212,511	\$ 4,329,074
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023							16,9220
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	73,256,590
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						\$	129,469,101
Prestamos a corto plazo							23,401,046
Costo de la transacción corto plazo							(147,851)
						\$	23,253,195
Total prestamos a largo plazo							106,068,055
Costo de la transacción largo plazo							(526,226)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(239,429)
						\$	105,302,400

* Al 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de la UDI fue de 7.981602 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, según se describe a continuación:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de Servicio de Deuda, Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Septiembre 2024	VR Derivado Septiembre 2024
1	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(17,356)	(17,266)	(34,003)	(33,717)
2	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	(4,875)	(4,821)
3	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	(4,875)	(4,821)
4	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,624)	(2,607)	(5,743)	(5,680)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,742)	(1,731)	(3,814)	(3,771)
6	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(16,331)	(9,752)	(297,317)	(286,347)
7	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	6,238	6,176	(5,235)	(4,906)
8	Mitkah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	37,422	36,981	(8,912)	(6,704)
			Total	23,864,260	1,152	7,375	(364,774)	(350,767)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
 - Estructura de 5 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Transformar flujos variables y spread (4 de los 5) de la pata en pesos de los Swaps de Moneda que cubren el mismo Bono Internacional (5 que cubren Nocional y 3 que cubren tanto Nocional como Cupones) en flujos fijos en pesos a una tasa promedio ponderada de 10.6675%.
- (2) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con 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 \$4,975 millones de pesos a tasa variable de TIIE más spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:
- 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 variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Dólares)	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Septiembre 2024	VR Derivado Septiembre 2024
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	95,085	94,817	19,240	19,023
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	133,828	133,471	42,604	42,317
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	91,566	91,323	30,609	30,413
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	32,377	32,115	(81,308)	(80,423)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	64,387	64,164	(12,986)	(12,746)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	11,453	11,366	(27,732)	(27,460)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	80,137	79,888	1,460	1,225
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	75,147	74,900	17,457	17,260
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	59,806	59,576	(664)	(514)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(94,794)	(94,195)	(152,980)	(151,583)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(46,681)	(46,382)	(75,618)	(74,924)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(45,621)	(45,323)	(74,328)	(73,638)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(90,261)	(89,897)	(145,277)	(144,635)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(92,189)	(91,823)	(147,627)	(146,974)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(142,754)	(142,248)	(226,888)	(225,857)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(140,475)	(139,973)	(224,111)	(223,085)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,273,386)	(1,112,790)	(1,054,313)	(932,728)
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(140,004)	(92,989)	132,613	(39,501)
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(86,893)	(54,623)	42,404	(67,722)
Total				1,300,000	25,663,663	(1,509,272)	(1,268,623)	(1,937,445)	(2,091,552)

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
- 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 2024: 10.2440%).
 - 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 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 2024: 10.2440%).

- (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 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 2024: 10.2440%).
 - 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 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 2024: 10.2440%).
 - 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 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 2024: 10.2440%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2024 asciende a un pasivo de \$1,946,025 y a un activo de \$684,777.

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 \$(13,267) pesos al 31 de diciembre de 2024, 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 ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	-	-	-	4,411	4,410
2	Hércules (La Prensa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	-	-	-	1,176	1,176
3	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
4	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
5	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
6	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(17,356)	(17,266)	-	-
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	-	-
17	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	-	-
18	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,624)	(2,607)	-	-
19	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,742)	(1,731)	-	-
20	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(16,331)	(9,752)	-	-
21	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	6,238	6,176	-	-
22	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	37,422	36,981	-	-
Total				23,864,260	1,152	7,375	73,270	73,221

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	95,085	94,817	(134,844)	(132,545)
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	133,828	133,471	(142,753)	(140,384)
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	91,566	91,323	(93,383)	(91,854)
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	32,377	32,115	(313,329)	(307,485)
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	64,387	64,164	(160,217)	(158,411)
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	11,453	11,366	(102,902)	(101,341)
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	80,137	79,888	(149,956)	(148,708)
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	75,147	74,900	(126,444)	(124,198)
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	59,806	59,576	(142,149)	(140,822)
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(94,794)	(94,195)	(286,935)	(280,452)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(46,681)	(46,382)	(142,100)	(138,896)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(45,621)	(45,323)	(140,077)	(136,899)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(90,261)	(89,897)	(280,029)	(276,747)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(92,189)	(91,823)	(283,707)	(280,381)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(142,754)	(142,248)	(434,086)	(428,955)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(140,475)	(139,973)	(429,739)	(424,663)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,273,386)	(1,112,790)	(991,858)	(868,794)
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(140,004)	(92,989)	169,218	31,729
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(86,893)	(54,623)	-	-
Total				1,300,000	25,663,663	(1,509,272)	(1,268,623)	(4,185,290)	(4,149,806)

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). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra Uno paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE 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 y del tipo de cambio.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2024	31/12/2023
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,339,451	2,240,188
Proveedores	1,906,893	2,303,034
	\$ 4,246,344	\$ 4,543,222

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 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron por \$110.4 millones de pesos y \$321.9 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos asociados a este plan fueron por (\$82.1) millones de pesos y \$80.4 millones de pesos, respectivamente.

Durante 2024 y 2023, derivado del programa se pusieron en circulación 7,169,829 CBFIs y 28,288,235 CBFIs, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2024	31/12/2023
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso (1)		
Fibra Uno Administración, S.C.		
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 932,688	958,668
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (3)	491,838	466,719
	\$ 1,424,526	1,425,387
Ingresos:		
Ingresos por Comisiones (4)	\$ 12,069	133,941
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (5)	668,649	545,663
	\$ 680,718	679,604
Erogaciones:		
Administración de Obra (6)	\$ 816,277	1,172,626
Mantenimiento, Administración y Otros (7)	943,292	893,733
	\$ 1,759,569	2,066,359

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Por Cobrar		
Fideicomiso Fibra Next	\$ 198,527	\$ -
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	4,775	3,812
Fibra Uno Administración, S.C.	772	20,033
F2 Services, S.C	620	598
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	139	419
Otras	7,585	1,085
	\$ 212,418	\$ 25,947
Operadores Hoteles (a)	\$ 269,967	\$ 220,874
Por cobrar largo plazo		
Fideicomiso 2585	\$ -	\$ 1,603,276

(a) Este saldo se encuentra en el rubro de "Rentas por cobrar a clientes".

	31/12/2024	31/12/2023
Por Pagar		
Fibra Uno Administración, S.C.	\$ 83,258	\$ 72
Parks Mantenimiento, S.C.	54,872	37,577
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	48,000	41,636
Fundación Funo A.C.	38,850	29,880
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	31,835	24,084
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	21,040	-
Compañías relacionadas con Mitikah	-	493,542
Otras	14,166	8,989
	\$ 292,021	\$ 635,780

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 2024 y al 2023, el monto de CBFIs en circulación corresponde a 3,814,458,064 y 3,807,288,235, 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 resultado fiscal	ISR pagado por cuenta de los tenedores	Distribución neta resultado fiscal
11 de noviembre de 2024	\$ 2,002,591	\$ -	\$ 2,002,591
9 de agosto de 2024	1,979,790	-	1,979,790
9 de mayo de 2024	1,534,195	-	1,534,195
15 de marzo de 2024	369,449	-	369,449
9 de febrero de 2024	2,306,359	-	2,306,359
Total al 31 de Diciembre de 2024	\$ 8,192,384	\$ -	\$ 8,192,384
9 de noviembre de 2023	\$ 2,252,846	\$ 35,942	\$ 2,216,904
9 de agosto de 2023	2,175,153	-	2,175,153
9 de mayo de 2023	1,632,419	161,887	1,470,532
15 de marzo de 2023	587,303	-	587,303
10 de febrero de 2023	3,640,229	45,016	3,595,213
Total al 31 de diciembre de 2023	\$ 10,287,950	\$ 242,845	\$ 10,045,105

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de las distribuciones fue por \$8,192 millones de pesos, de los cuales \$2,675.8 millones de pesos corresponden al 4T23.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2024, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 20.72 lo que equivale a \$1,268,277,416 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

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. \$1,870.9 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$229.1 millones de pesos a resultado fiscal.

El 7 de febrero de 2025, se realizó el segundo pago de la adquisición de Helios, por un monto de \$2,501 millones de pesos; para lo cual el 5 de febrero de 2025, se dispusieron de \$2,200 millones de pesos con Santander.

El 31 de enero de 2025, una entidad relacionada del Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades, para que en caso de ejecutar de manera exitosa una oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Bienes Raíces de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la LISR. Esto se relaciona con el proceso de segregación de los activos industriales de Fibra UNO.

El 16 de enero de 2025, Fibra Uno anunció la exitosa colocación de dos Bonos Quirografarios vinculados a la Sostenibilidad en el Mercado Internacional; uno por 500 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 7.70% y vencimiento en enero de 2032; otro, por 300 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 8.25% y vencimiento en enero de 2037. Con los recursos obtenidos, el 24 de febrero de 2025, se prepagó, el Bono Internacional por 800 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 5.25% y vencimiento original en enero de 2026.

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 2025.
