

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e Informe de los auditores independientes del 13 de marzo de 2026



## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros consolidados	13



## Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Fibra UNO

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias ("Fibra UNO"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones Claves de Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4f y 7*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración de Fibra UNO, con la ayuda de las firmas externas de valuadoras, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no fuesen las adecuadas.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando sus certificaciones como valuadores; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF de Contabilidad; obtuvimos los certificados globales de los avalúos (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y comparamos el certificado global de los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión contra lo registrado en contabilidad. Con base en una muestra selectiva, con el apoyo de nuestros especialistas de valuación observamos los reportes de nuestra muestra y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de Inversión" e NIIF 13 "Valor Razonable". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Para nuestra expectativa utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos y/decrementos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

ii. *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 18.*

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2025, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS, por lo que consideramos que este cumplimiento es relevante para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de empresa en funcionamiento de Fibra UNO.



*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto a fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, considerando el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2025.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

iii. *Transferencia del portafolio industrial y adquisición del portafolio Júpiter*

Durante el mes de noviembre de 2025, Fibra Uno asume el control de Fibra Next, combinando su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, con las aportaciones de Fibra Next que consisten en los recursos producto de sus dos ofertas públicas de CBFIs, y el portafolio Júpiter, compuesto por 18 inmuebles (existiendo inversionistas minoritarios en al menos dos de ellos), así como otros derechos y pasivos relacionados.

Derivado de lo anterior, identificamos el riesgo que la Entidad no registre apropiadamente los efectos relacionados con los activos y pasivos netos adquiridos.

*Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto fueron los siguientes:*

1. Revisamos los convenios y contratos que soportan las aportaciones. Del mismo modo, con el apoyo de especialistas de la Firma se revisó el análisis del control sobre Fibra Next. De igual manera, las conclusiones de la Administración sobre la contabilización como adquisición de activos.
2. Revisamos los saldos iniciales de los activos y pasivos adquiridos, que fueron consideradas como transacciones entre entidades bajo control común, así como las políticas contables aplicables.
3. Revisamos la determinación de los efectos atribuibles a la participación no controladora y sus efectos respectivos.

Con base en los procedimientos efectuados, concluimos que los valores son razonables.

## **Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes**

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprende: i) la información incluida en el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones) pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría. Se espera que el Informe Anual y el Reporte Anual estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y iii) otra información adicional, las cuales son medidas que no requeridas por las NIIF de Contabilidad, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento, su deuda neta y costos por préstamos, con relación a la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), a la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, "DSCR"), el Área Bruta Rentable (Gross Leasable Area, en inglés, "GLA") y la cartera de propiedades estabilizada, esta información está presentada en la Nota 7, 10, 11, y 17.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y recalcular la otra información adicional, la cual en este caso es la medida no requerida por las NIIF de Contabilidad y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que informar a este respecto.

### ***Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados***

La administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como empresa en funcionamiento revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de Fibra UNO.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.



- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de Fibra UNO para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de Fibra UNO como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de Fibra UNO. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Fibra UNO. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

13 de marzo de 2026



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

### Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 13,721,823	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	2,514,957	2,783,117	4,997,147
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.b	747,369	482,385	246,821
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,412,212	1,163,161	1,227,392
Activo financiero de propiedades	3h y 19	50,101	127,706	336,871
Instrumentos financieros derivados	10	940,339	-	5,586
Pagos anticipados		1,526,419	775,186	764,906
Activo disponible para la venta		12,358,667	-	-
Otros activos	1.d	491,760	437,769	-
<b>Total de activo circulante</b>		<b>36,763,647</b>	<b>10,287,925</b>	<b>10,405,365</b>
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	5	155,706	-	-
Inversión en instrumentos financieros	6.c	675,505	675,505	-
Propiedades de inversión	7	360,758,353	327,172,615	312,270,870
Activo financiero de propiedades	3h y 19	2,350,461	2,891,170	2,697,217
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	8	11,843,525	10,594,738	9,892,099
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	13.b	155,927	-	1,603,276
Pagos anticipados		91,209	-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10	-	684,777	99,365
Intangibles, neto	9	813,622	915,805	1,017,989
Otros activos	1.d	1,233,382	1,621,203	-
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>378,077,690</b>	<b>344,555,813</b>	<b>328,228,400</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 414,841,337</b>	<b>\$ 354,843,738</b>	<b>\$ 338,633,765</b>

### Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo corto plazo:				
Préstamos	11	\$ 10,091,490	\$ 27,172,425	\$ 23,253,195
Pasivos relacionados con el activo disponible para la venta	11	1,856,427	-	-
Intereses por pagar		1,691,886	2,689,615	2,077,945
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12	4,076,567	4,246,344	4,543,222
Contraprestación Helios	1.d	693,569	5,579,872	-
Depósitos de los arrendatarios		269,903	197,198	151,430
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418	676,418
Rentas cobradas por anticipado		366,284	414,708	353,649

(Continúa)



	Notas	2025	2024	2023
Derechos de arrendamiento		\$ 107,212	\$ 123,625	\$ 149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.b	311,085	292,021	635,780
Instrumentos financieros derivados	10	<u>2,063,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>22,044,082</u>	<u>41,232,226</u>	<u>31,840,919</u>
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	11	138,914,573	121,484,853	105,302,400
Pasivos acumulados		71,040	262,186	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,856,562	1,580,349	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		588,762	559,062	567,908
Instrumentos financieros derivados	10	<u>1,858,439</u>	<u>1,946,025</u>	<u>4,181,535</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>143,289,376</u>	<u>125,832,475</u>	<u>112,030,227</u>
Total de pasivo		165,333,458	167,064,701	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	102,379,312	105,623,400	106,372,973
Utilidades retenidas		100,285,720	82,981,184	80,901,128
Reserva de recompra de CBFIs	15.d	1,405,420	1,268,278	1,866,914
Efectos por valuación actuarial-planes de beneficios		7,966	14,420	6,327
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	10	<u>(1,655,441)</u>	<u>(3,542,072)</u>	<u>(1,109,925)</u>
Total de participación controladora		202,422,977	186,345,210	188,037,417
Participación no controladora		<u>47,084,902</u>	<u>1,433,827</u>	<u>6,725,202</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>249,507,879</u>	<u>187,779,037</u>	<u>194,762,619</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 414,841,337</u>	<u>\$ 354,843,738</u>	<u>\$ 338,633,765</u>

(Concluye)

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFi que se muestra en pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	\$ 27,039,614	\$ 25,084,179	\$ 22,969,791
Menos- Notas de crédito OTIS Realizadas y Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	(54,439)	-
Mantenimiento		2,890,404	2,663,092	2,384,602
Menos- Reserva por descuentos OTIS y Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	(569)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		272,119	270,631	264,895
Ingreso por intereses de activo financiero	2a y 19	297,567	297,567	296,728
Comisión por administración		9,114	64,196	141,321
		<u>30,508,818</u>	<u>28,324,657</u>	<u>26,057,337</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración		(1,056,221)	(982,591)	(1,013,934)
Administración y corporativos		(2,259,224)	(2,297,933)	(1,619,609)
Mantenimiento		(4,024,249)	(3,495,290)	(3,109,726)
Amortización de plataforma administrativa	9	(102,184)	(102,184)	(102,184)
Bono ejecutivo		(760,415)	(110,442)	(321,900)
Predial		(829,533)	(798,364)	(770,568)
Seguros		(506,391)	(436,992)	(392,232)
		<u>(9,538,217)</u>	<u>(8,223,796)</u>	<u>(7,330,153)</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión		52,295	-	-
Gastos por intereses		(12,176,474)	(11,078,699)	(10,144,604)
Ingresos por intereses		328,893	276,447	253,991
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta		6,769,549	(10,116,900)	7,454,408
Otros (gastos) ingresos, Neto		(33,067)	(32,856)	23,970
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(371,267)	(201,867)	(247,923)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	10	(185,180)	(128,058)	112,899
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	8	999,301	308,022	(802,583)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de activo financiero de propiedades	7	<u>10,694,672</u>	<u>10,880,002</u>	<u>2,966,723</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 27,049,323</u>	<u>\$ 10,006,952</u>	<u>\$ 18,344,065</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados - (Pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial		(6,453)	8,092	(1,253)
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Ganancia (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados		<u>1,889,972</u>	<u>(2,452,511)</u>	<u>220,383</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 28,932,842</u>	<u>\$ 7,562,533</u>	<u>\$ 18,563,195</u>

(Continúa)



	Notas	2025	2024	2023
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 24,456,014	\$ 9,673,804	\$ 17,833,355
Participación no controladora		<u>2,593,309</u>	<u>333,148</u>	<u>510,710</u>
		<u>\$ 27,049,323</u>	<u>\$ 10,006,952</u>	<u>\$ 18,344,065</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 26,336,191	\$ 7,249,750	\$ 18,075,553
Participación no controladora		<u>2,596,651</u>	<u>312,783</u>	<u>487,642</u>
		<u>\$ 28,932,842</u>	<u>\$ 7,562,533</u>	<u>\$ 18,563,195</u>
Utilidad integral por CBFI básica (pesos) de la participación controladora	15c	<u>\$ 6.9112</u>	<u>\$ 1.9006</u>	<u>\$ 4.7476</u>
Utilidad integral por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora	15c	<u>\$ 5.2062</u>	<u>\$ 1.4307</u>	<u>\$ 3.5673</u>

(Concluye)

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	Nota	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de recompra de CBFIs	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Ganancias actuariales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2023		3,779,000,000	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ 1,407,837	\$ (1,345,796)	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Contribuciones de patrimonio	15	28,288,235	321,900	-	-	-	321,900	64,381	386,281
Distribuciones a los fideicomisarios	15	-	-	(10,287,950)	-	-	(10,287,950)	(49,915)	(10,337,865)
Recompra de CBFIs	15	-	-	(459,077)	459,077	-	-	-	-
Utilidad integral consolidada del año		-	-	17,833,355	-	242,198	18,075,553	487,642	18,563,195
Saldos al 31 de diciembre de 2023		3,807,288,235	106,372,973	80,901,128	1,866,914	(1,103,598)	188,037,417	6,725,202	194,762,619
Contribuciones de patrimonio	15	7,169,829	110,442	-	-	-	110,442	-	110,442
Distribuciones a los fideicomisarios	15	-	-	(8,192,384)	-	-	(8,192,384)	(57,395)	(8,249,779)
Adquisición de participación no controladora		-	(860,015)	-	-	-	(860,015)	(5,546,763)	(6,406,778)
Recompra de CBFIs	15	-	-	598,636	(598,636)	-	-	-	-
Utilidad integral consolidada del año		-	-	9,673,804	-	(2,424,054)	7,249,750	312,783	7,562,533
Saldos al 31 de diciembre de 2024		3,814,458,064	105,623,400	82,981,184	1,268,278	(3,527,652)	186,345,210	1,433,827	187,779,037
Contribuciones de patrimonio	15	5,330,204	760,415	-	-	-	760,415	41,272,663	42,033,078
Distribuciones a los fideicomisarios	15	-	(1,870,890)	(6,815,360)	-	-	(8,686,250)	(51,852)	(8,738,102)
Dilución por efecto de Joint Venture		-	(2,133,613)	-	-	-	(2,133,613)	2,133,613	-
Recompra/compra de CBFIs	15	(9,138,416)	-	(336,118)	137,142	-	(198,976)	(300,000)	(498,976)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	24,456,014	-	1,880,177	26,336,191	2,596,651	28,932,842
Saldos al 31 de diciembre de 2025		3,810,649,852	\$ 102,379,312	\$ 100,285,720	\$ 1,405,420	\$ (1,647,475)	\$ 202,422,977	\$ 47,084,902	\$ 249,507,879

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 27,049,323	\$ 10,006,952	\$ 18,344,065
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(10,694,672)	(10,880,002)	(2,966,723)
(Utilidad) pérdida en participación de inversión en asociadas y negocio conjunto	(999,301)	(308,022)	802,583
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	(6,441,964)	10,059,819	(7,728,395)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(52,295)	-	-
Amortizaciones y provisiones de gastos	1,625,064	1,310,280	1,939,689
Bono ejecutivo	760,415	110,442	321,900
Intereses a favor	(328,893)	(276,447)	(253,991)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	168,927
Intereses a cargo	12,176,474	11,078,699	9,975,677
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(6,453)	8,092	(1,253)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	185,180	128,058	(112,899)
Otras partidas no monetarias	4,145	9,929	(41,150)
Total	<u>23,277,023</u>	<u>21,247,800</u>	<u>20,448,430</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(461,635)	(1,183,247)	(852,321)
Otras cuentas por cobrar	(173,650)	335,844	278,407
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(534,953)	5,896	(19,171)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,442,166)	98,673	325,808
Pagos anticipados y otros activos	(1,145,902)	265,778	(1,672,245)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(814,690)	(990,562)	(236,884)
Rentas cobradas por anticipado	(35,137)	26,559	(8,603)
Depósitos de los arrendatarios	348,917	235,664	51,639
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(24,560)</u>	<u>(483,762)</u>	<u>172,087</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,993,247	19,558,643	18,487,147
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,988,534)	(1,722,791)	(5,945,415)
Venta de propiedades de inversión	26,667	178,466	3,608,683
Recuperación de seguros	530,225	36,201	139,185
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	-	1,167,462
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(648,239)	(1,696,688)	(1,867,316)
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-	(50,000)
Aportación a negocio conjunto	(9,488)	(28,616)	(15,594)
Contraprestación Helios	(5,000,000)	(863,044)	-
Pagos recibidos de préstamos con partes relacionadas	-	-	146,496
Efectivo y equivalentes de efectivo por incorporación Fibra NEXT	11,603,035	-	-
Intereses cobrados	<u>328,893</u>	<u>276,447</u>	<u>253,991</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	3,842,559	(3,820,025)	(2,562,508)



	2025	2024	2023
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pagos de préstamos	\$ (66,773,362)	\$ (27,869,914)	\$ (28,224,313)
Préstamos obtenidos	75,552,579	32,689,901	28,051,638
Instrumentos financieros derivados	(957,684)	(1,585,567)	(1,389,577)
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(8,738,102)	(8,249,778)	(10,292,848)
Contribuciones de patrimonio	-	-	143,722
Recompra de CBFIs	(198,976)	-	-
Depósito de efectivo restringido	(155,706)	-	-
Intereses pagados	<u>(12,361,333)</u>	<u>(9,031,301)</u>	<u>(8,273,730)</u>
Flujo neto de efectivo generados por (utilizados en) obtenido de actividades de financiamiento	<u>(13,632,584)</u>	<u>(14,046,659)</u>	<u>(19,985,108)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo:</b>			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo FUNO	9,203,222	1,691,959	(4,060,469)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>4,518,601</u>	<u>2,826,642</u>	<u>6,887,111</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 13,721,823</u>	<u>\$ 4,518,601</u>	<u>\$ 2,826,642</u>

(Concluye)

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

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

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### a. Información general y actividades

Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces 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 (el "Fiduciario" o "Deutsche Bank"). El 29 de junio de 2019, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2019, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank. A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO o la Entidad). 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.

Fibra UNO, como Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los 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 ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal 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 neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

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

- i. De asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- ii. De administración de las propiedades con sus subsidiarias F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora").
- iii. De servicios con su parte relacionada F2 Services, S.C. ("F2 Services") para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. De servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S.C. ("F1 Administración") y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del mismo.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovali Jaime No. 70 Torre A Piso 11, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. El 26 de agosto de 2025, mediante Asamblea de Tenedores se nombró a Altora Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común de los tenedores de los CBFIs.



b. ***Venta de propiedades de inversión***

- a. En el mes de septiembre de 2025, Fibra UNO cerró la venta del terreno denominado “Altamira”; esta operación tuvo un precio de venta de \$100,000 y generó una utilidad que en conjunto con otros efectos asociados de bajas de propiedades de inversión asciende a \$52,295.
- b. Durante el mes de octubre de 2024 Fibra UNO cerró la venta de la propiedad industrial denominada “California Apodaca II”; los efectos de esta transacción junto con otros efectos asociados a venta de propiedades del período no resultan materiales.

c. ***Eventos importantes***

- i. El 23 de julio de 2025, con motivo de la Oferta Pública Inicial (IPO) de Fibra NEXT (fideicomiso subsidiario de Fibra UNO), se inició la integración del portafolio industrial Júpiter en dos etapas. La etapa 1 (Júpiter I) se incorporó durante el IPO e incluyó nueve propiedades industriales (con participaciones totales y parciales), así como compromisos de desarrollo, las cuales fueron aportadas al fideicomiso subsidiario NEXT Properties conservando derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios aplicables. Posteriormente, con la emisión subsecuente de capital del 21 de noviembre de 2025, se integró la etapa 2 (Júpiter II), compuesta por nueve propiedades adicionales y su deuda asociada, que también fueron aportadas a NEXT Properties bajo términos equivalentes. En ambos casos, Fibra NEXT retuvo el control de las actividades relevantes de las propiedades, por lo que las operaciones de estas 18 propiedades se incorporaron a los estados financieros consolidados de Fibra UNO desde sus respectivas fechas de aportación.

Dado que las aportaciones de Júpiter I y II califican como transacciones bajo control común (la entidad aportante y la receptora se encontraban controladas en última instancia por el mismo grupo antes y después de las operaciones), Fibra UNO aplicó su política contable para transacciones bajo control común y reconoció dichas aportaciones al valor contable (método predecesor), registrando cualquier diferencia directamente en patrimonio, sin efectos en resultados del periodo.

El 24 de noviembre de 2025, y en virtud del acuerdo celebrado entre los tenedores, Fibra UNO aportó su portafolio industrial al Fideicomiso 2401 (“NEXT Properties”). El portafolio está integrado por 182 propiedades industriales y reservas territoriales, e incluye: los derechos de propiedad o derechos fideicomisarios sobre cada activo, la deuda directamente asociada a dichos inmuebles, y una porción adicional de deuda asignada por Fibra UNO. Lo anterior, conservando derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios aplicables.

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales, que se describen con posterioridad. Sin embargo, para efectos de explotación de los inmuebles, los resultados de operación de los mismos e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, con un potencial estimado de 8.1 millones de m<sup>2</sup> de área bruta rentable, incluyendo reservas territoriales.

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en la oferta pública inicial y la subsecuente, sus rendimientos, el portafolio Júpiter I y II, el portafolio industrial Fibra UNO y las deudas asociadas y asumidas en la conformación del vehículo conjunto. De esta manera, el porcentaje de participación que Fibra UNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% mientras que la participación del Fideicomiso 7401 (“Fibra NEXT”) es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante constancias de aportaciones fideicomisarias que ambos socios tienen sobre NEXT Properties. Los efectos de aquellos activos y pasivos que fueron incorporados a Fibra UNO son los que se muestran al final del estado consolidado de flujos de efectivo.



- ii. Durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra UNO realizó una disposición con Banco BBVA México, S.A. por \$10,000 millones de pesos con fecha 1 de octubre de 2025 y con plazo de vencimiento de 4 años y 11 meses; con los recursos obtenidos, se realizó la liquidación anticipada de varias líneas bilaterales de corto plazo. Adicionalmente, se efectuaron dos disposiciones; una con Banco Scotiabank Inverlat, S.A. por \$760 millones de pesos con fecha del 27 de octubre de 2025 y otra con Banco Santander México, S.A. por \$740 millones de pesos el 28 de octubre de 2025, ambas con vencimiento de corto plazo. El 8 de diciembre de 2025, Fibra UNO realizó una disposición con Banco del Bajío, S.A. por \$150 millones de pesos con vencimiento de corto plazo. Finalmente, con fecha 10 de diciembre de 2025 se realizó una disposición con Banco BBVA México, S.A. por \$1,300 millones de pesos y, con fecha 19 de diciembre de 2025, se realizó otra disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,050 millones de pesos, ambas con vencimiento en el corto plazo.

El 1 de diciembre de 2025, Fibra UNO realizó un traspaso a NEXT Properties de la deuda correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) con Metlife México, S.A. como contraparte, por un monto de \$733 millones de pesos. Asimismo, en esa misma fecha, Fibra UNO realizó un traspaso adicional a Next Properties de la deuda perteneciente al portafolio Titán por \$750 millones de dólares norteamericanos. Posteriormente, Fibra UNO liquidó la línea de crédito con Banco Citi México, S.A. por \$45 millones de dólares norteamericanos.

El 3 de diciembre del 2025 se llevó a cabo la cancelación anticipada de \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050, a través de un intercambio a los tenedores por nuevos bonos internacionales de NEXT Properties por \$1,885 millones de dólares norteamericanos, distribuidos en varias emisiones NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050. El saldo del bono internacional NEXT 2032 fue integrado por el saldo migrado de los bonos internacionales FUNO 2032 y FUNO 2037, más una emisión adicional por un valor de \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

El 10 de diciembre de 2025 se realizó la liquidación anticipada de la operación Bond Forward sobre los siguientes Bonos: 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030), 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044) y 57,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050).

El 10 de diciembre de 2025, se realizó la recompra de 57,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030) y 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044), quedando así, un total acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal, \$75.5 millones de dólares norteamericanos, para todos nuestros Bonos Internacionales.

- iii. Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT, por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses, fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por \$526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por \$509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses, ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por \$12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por \$982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.



El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties, recibió un traspaso de deuda con Fibra UNO y Metlife México, S.A. por \$733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de \$145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de \$1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO por \$1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. El saldo del bono internacional NEXT 2032 se compone de los saldos migrados de los bonos internacionales FUNO 2032, FUNO 2037 y una emisión adicional por un valor de \$9.8 millones de dólares norteamericanos.

- iv. El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de NEXT Properties, bajo un proceso internacional Regla 144A/Reg S. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de FUNO por series NEXT. En el caso de la serie 2037 de FUNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de NEXT mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a \$9.8 millones de dólares norteamericanos.
- v. El 11 de noviembre de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,305 millones de pesos y corresponden al 3T25.
- vi. Durante el tercer trimestre de 2025, Fibra UNO, unificó dos líneas de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. una por \$2,000 millones de pesos y otra por \$1,000 millones de pesos con fecha 22 de agosto de 2025. Adicionalmente, se efectuó una disposición con Banco Scotiabank Inverlat, S.A. por \$240 millones de pesos y una disposición con Banco Santander México, S.A. por \$240 millones de pesos, ambas con fecha del 29 de agosto de 2025. El 12 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó una cesión de derechos con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por \$1,862 millones de pesos compuesto por los créditos con Banco HSBC México, S.A. por \$1,402 millones de pesos y con Banco de Sabadell, S.A. por \$460 millones de pesos. Asimismo, el 26 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó un refinanciamiento con Banco BBVA México, S.A. (Mitikah Fid. 2584) por \$9,500 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento el 26 agosto de 2030. Con los recursos obtenidos, el 28 de agosto de 2025 se realizó la liquidación de la línea de crédito con Banco Santander México, S.A. (Mitikah Fid. 2584) por \$7,175 millones de pesos. Posteriormente, con fecha del 1 de julio de 2025 se hizo la liquidación del crédito quirografario con Banco Scotiabank Inverlat, S.A. por un monto de \$10 millones de pesos.
- vii. El 1 de julio de 2025 se realizó la venta del remanente acumulado en recompras por 7,361 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050).



- viii. El 11 de agosto de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,169 millones de pesos y corresponden al 2T25.
- ix. El 30 de junio de 2025 se realizó la operación Bond Forward sobre los siguientes Bonos que fueron previamente recomprados, 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030), 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044) y 50,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050).
- x. El 30 de junio de 2025 se realizó la venta de 7,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030), 11,200 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2044) y 50,000 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), quedando así, un remanente acumulado en recompras por 7,361 títulos o su equivalente en valor nominal de 7.36 millones de dólares norteamericanos para nuestros Bonos Internacionales.
- xi. Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra UNO, realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,000 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025; se realizó una disposición con Banco Santander México, S.A. por \$500 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025. El 30 de mayo de 2025 se realizó la emisión de un bono quirografario vinculado a la sostenibilidad en el mercado local en 2 tramos; un primer tramo por \$3,700 millones de pesos con vencimiento en mayo de 2028; y el segundo tramo por \$9,000 millones de pesos con vencimiento en mayo 2032. Con los recursos obtenidos, el 30 de mayo de 2025 se realizó la liquidación anticipada de los Bonos Nacionales (FUNO 15 y FUNO 21-2X) por un monto total de \$12,700 millones de pesos. Finalmente, con fecha de 30 de junio de 2025, se prepagaron las líneas de crédito con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V. por \$250 millones de pesos; con Banco Actinver, S.A. por \$350 millones de pesos y con Banco Scotiabank Inverlat, S.A. por \$190 millones de pesos.
- xii. El 9 de mayo de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,111.7 millones de pesos y corresponden al 1T25.
- xiii. Durante el primer trimestre de 2025, en particular el 16 de enero, Fibra UNO, realizó la emisión de dos bonos quirografarios vinculados a la sostenibilidad en mercados internacionales; uno por \$500 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2032; otro por \$300 millones de dólares norteamericanos y vencimiento en enero de 2037. Con los recursos obtenidos, el 24 de febrero, se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (FUNO 2026) por un monto de \$800 millones de dólares norteamericanos. El 5 de febrero de 2025 Fibra UNO realizó una disposición adicional con Banco Santander México, S.A. (Mitikah Fid. 2584) por \$2,200 millones de pesos. Finalmente, al 31 de marzo de 2025, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.56 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
- El 10 de febrero de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al 4T24. El monto total de la distribución es de \$2,100 millones de pesos. De los cuales \$1,870.9 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$229.1 millones de pesos a resultado fiscal.
- xiv. El 11 de noviembre 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 es de \$2,002 millones de pesos y corresponden al tercer trimestre del 2024.



- xv. 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 \$76 millones de dólares estadounidenses, por los Bonos Internacionales.
- xvi. Durante el tercer trimestre del 2024, Fibra UNO hizo una disposición con Banco del Bajío por \$950 millones de pesos el 11 de septiembre; con estos fondos, se liquidó el préstamo con Bank of America por \$600 millones de pesos y con Actinver por \$350 millones de pesos. Por otra parte, Fibra UNO vendió 8,140 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2026), 25,100 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2030) y 8,725 títulos sobre el Bono Internacional (FUNO 2050), dejando una posición de recompra total acumulada de 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de \$76 millones de dólares estadounidenses, por los Bonos Internacionales.
- xvii. El 9 de agosto de 2024, Fibra UNO realizó el pago de las distribuciones a los titulares de los Certificados de Acciones del Real Estate Trust. El monto total de la distribución fue de \$1,980 millones de pesos, correspondiendo al segundo trimestre de 2024, lo que en su totalidad corresponde al resultado fiscal neto.
- xviii. El 8 de mayo de 2024, Fibra UNO realizó el pago de distribuciones a los titulares de Certificados de Acciones del Real Estate Trust. El monto total de la distribución fue de \$1,534 millones de pesos, correspondiendo al primer trimestre de 2025, que en su totalidad corresponde al resultado fiscal neto.
- xix. Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra UNO hizo una disposición adicional con Santander (Fideicomiso Mitikah 2584) por \$875 millones de pesos en 25 de abril de 2024; dos disposiciones adicionales fueron hechas con Inbursa (Fideicomiso Portal Norte 955) por \$200 millones de pesos el 3 de mayo y \$100 millones de pesos el 4 de junio. Fibra UNO también vendió 30,000 títulos en el Bono Internacional (FUNO 2026), 25,000 títulos en el Bono Internacional (FUNO 2030), dejando una recompra acumulada de 117,526 títulos o su equivalente en valor nominal de \$117 millones de dólares estadounidenses, por los Bonos Internacionales.
- xx. Al 31 de marzo de 2024, Fibra UNO ha efectuado el pago de distribuciones a los titulares de los Certificados de Acciones de la FIBRA. El importe total de la distribución fue de \$2,676 y corresponde al cuarto trimestre de 2023. El pago se realizó en dos exposiciones, la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.
- xxi. Durante el primer trimestre de 2024, Fibra UNO hizo una disposición con Bank of America por un monto de \$600 millones de pesos el 7 de febrero, una disposición adicional del crédito con Actinver por un monto de \$350 millones de pesos el 9 de febrero. El 13 de febrero, Fibra UNO emitió un bono verde sin garantía en los mercados internacionales por una cantidad de \$600 millones de dólares estadounidenses que vencen en febrero de 2034. El 22 de febrero, el vencimiento natural del préstamo hipotecario con Monex se liquidó por un monto de \$559 millones de pesos. El 29 de febrero se realizó una disposición adicional con Inbursa (Fideicomiso Portal Norte 955) por \$100 millones de pesos. El 15 de marzo se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (FUNO 2024) por un monto de \$600 millones de dólares estadounidenses. Finalmente, el 26 de marzo, se realizó una disposición adicional del préstamo sindicado con BBVA por un monto de \$30 millones de dólares estadounidenses.
- xxii. El 4 de diciembre 2023, Fibra UNO realizó la liquidación del Bono FUNO 13-2 por un monto de \$3,120 millones de pesos.



El 1 de diciembre de 2023, Fibra UNO realizó la emisión del bono FUNO 23-3L, vinculado a la sostenibilidad por un monto de \$1,500 millones de pesos a un plazo de 3 años y una tasa variable de TIIE más 95 puntos base.

- xxiii. El 29 de noviembre de 2023, Fibra UNO optó por diferir la Oferta Pública Inicial de su subsidiaria, Fibra Next, por la falta de obtención de la confirmación de criterio por parte del SAT, que le permitiese operar bajo el esquema legal y fiscal de Fibra en México. Lo anterior aún y cuando existían las condiciones de mercado para una emisión exitosa. Sin embargo, la administración de Fibra UNO decidió posponer la transacción para dar cabida a los inversionistas institucionales mexicanos que tenían un mandato específico en este tipo de instrumentos. Como se menciona más adelante, una entidad relacionada obtuvo la confirmación de criterio por lo que se reafirma la intención de Fibra Uno proseguir con la emisión pública de Fibra Next.
- xxiv. El 27 de noviembre de 2023, Fibra UNO realizó el refinanciamiento del crédito con Metlife por \$739 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en diciembre de 2028.
- xxv. El 15 de septiembre de 2023, Fibra UNO realizó el refinanciamiento del crédito con HSBC por \$2,051 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en septiembre 2026.
- xxvi. El 30 de agosto de 2023, Fibra UNO anunció la extensión de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad por 2 años más. La fecha de vencimiento anterior era el 23 de julio de 2023, quedando la nueva fecha de vencimiento el 23 de julio de 2026. La línea de crédito es moneda dual y mantiene los mismos montos de \$13,500 millones de pesos y \$410 millones de dólares estadounidenses, es decir, cerca de \$1.2 billones de pesos, considerando un tipo de cambio de \$17 por dólar estadounidense.
- xxvii. El 29 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad de la emisión FUNO-18 con vencimiento el 25 de abril del 2023 por un monto de \$5,400 millones de pesos.
- xxviii. El 9 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de deuda por \$6,700 millones de pesos; la totalidad de los recursos provenientes de esta emisión fueron utilizados para prepagar deuda existente. Del monto total, \$4,970 millones de pesos corresponden al bono FUNO 23L a tasa fija, con un plazo de vencimiento de 10 años y a un costo de M-Bono de 10 años más 195 puntos base. Adicionalmente, se colocaron \$1,730 millones de pesos correspondientes al bono FUNO 23-2L en tasa variable a un plazo de 4 años, a una tasa de TIIE más 95 puntos base. Del total, aproximadamente \$5,103 millones de pesos, serán utilizados para el prepago del Bono FUNO 18 y el resto para el prepago de líneas de crédito de corto plazo. Esta emisión cumple con el compromiso de Fibra UNO de mantener todos sus nuevos financiamientos bajo esquemas sostenibles, verdes o vinculados a la sostenibilidad entre otros.

d. ***Adquisición de Helios***

El 27 de junio de 2017, se celebró el contrato de Fideicomiso Número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (“Helios”), como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). 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” (con excepción de la sección de tierra residencial que se menciona en la Nota 13b), y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.



Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

El 29 de agosto del 2024, Fibra UNO firmó un acuerdo para adquirir el 100% de los CBFÍ de Helios. A través de dicha compra, FUNO ha logrado adquirir el 38% restante de participación no controladora en el Fideicomiso 2584, así como la adquisición de todos los activos netos del Fideicomiso 2353 y de su entidad promovida de propiedad plena el fideicomiso 2585. Al 31 de diciembre del 2024 el saldo del inventario a corto plazo es de \$437,769 y a largo plazo \$1,621,203 y se presenta como otros activos.

En los estados consolidados de cambios en el patrimonio se muestran los efectos de dicha adquisición.

El precio de adquisición que se transferirá a los tenedores anteriores de los CBFÍ de Helios es de \$7,000 millones, a liquidarse en tres pagos en efectivo en agosto de 2024, febrero de 2025 y agosto de 2025, totalizando \$6,250 millones, y un compromiso de transferencia de \$750 millones, que corresponde al precio base de 50 unidades residenciales (pago en especie). En caso de que las 50 unidades residenciales no se vendan antes de los 54 meses, Fibra UNO tiene la obligación de transferir efectivo por una cantidad igual al precio base de las restantes unidades residenciales. Fibra UNO determinó que el valor razonable de la obligación responsabilidad financiera que surge de tal compromiso a diciembre de 2024 fue de \$580 millones, lo que se reconoció como pasivo en el estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2025 el valor razonable de dicha obligación es de \$694 millones y se presenta a corto plazo. El pago en efectivo liquidado en 2025 fue por un monto de \$5,000 millones y se presenta en el estado de flujos de efectivo como un flujo de inversión neto del efectivo y equivalentes de efectivo existente en las entidades de Helios a la fecha de compra.

La adquisición estratégica también fortalece la presencia de Fibra UNO en el proyecto Mitikah de alto valor, consolidando aún más su liderazgo en el mercado inmobiliario comercial. Esta transacción representa un importante paso adelante en el plan a largo plazo de Fibra UNO para maximizar el desempeño operacional y financiero de su cartera.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra UNO posee el 100% ,100% y 62% y el Fideicomiso 2353 posee el 0%, 0% y 38% del patrimonio del Fideicomiso 2584, respectivamente.

## 2. Adopción de NIIF de Contabilidad nuevas y revisadas

### a. *Normas NIIF de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año, Fibra UNO ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros *[Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]*

<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	Fibra UNO ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	---



### ***Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra Uno no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones 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.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información para revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de Fibra UNO no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### ***Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros***

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### ***Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica***

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

#### ***Clasificación de activos financieros***

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.



Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

### ***Información a revelar***

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

Fibra UNO prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

### ***Mejoras anuales a las NIIF de Contabilidad — Volumen 11***

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas NIIF de Contabilidad como parte de su proceso anual de mejoras.



### ***NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas***

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

### ***Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción***

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

### ***Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito***

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento***

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

### ***NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción***

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

### ***NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”***

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

### ***NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo***

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas NIIF de Contabilidad.



Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

### ***Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable***

#### ***Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros***

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

1. Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
2. Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

### ***Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar***

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

Fibra UNO no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

### ***NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la

NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.



Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de Fibra UNO no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

#### ***NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La Administración de Fibra UNO concluyó que se encuentra fuera del alcance de la NIIF 19, ya que tiene responsabilidad pública, por lo que no se adoptará en los estados financieros consolidados del grupo.

### **3. Políticas contables materiales**

#### **a. Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

##### **i. Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **ii. Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.



Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

**b. *Negocio en marcha***

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Administración de Fibra UNO ha evaluado la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Como parte del análisis de la administración de Fibra UNO, ha concluido que no existe incertidumbre material de que la Fibra UNO podrá continuar como negocio en marcha durante los próximos 12 meses. Por lo anterior, los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que Fibra UNO continuará operando como negocio en marcha.

**c. *Bases de consolidación de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su patrimonio y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
F1 Management, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de activos SC	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 249513 HSBC, Inmueble Centro Bancomer	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso propietario Centro Bancomer
Fideicomiso 435/2004 Banca Mifel, Central de Abastos Tultitlán <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005, Banca Mifel Iztapalapa 547 <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa" <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1230/2011	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones y partes sociales
Fideicomiso 909, Multiva, Morado	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Morado
Fideicomiso 2190, Multiva, Apolo II	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso MRP – Apolo II
Fideicomiso 164-Banco Ve Por Mas, Samara	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Samara
Fideicomiso 209, Multiva, Península Vallarta	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso Propietario Península Vallarta
Fideicomiso 1037, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Fideicomiso 1136, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Operadora CVC, A. C	100.00%	100.00%	100.00%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración, S.C.	99.50%	99.50%	99.50%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK Developers, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
MTK II, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Adquisición y construcción de bienes inmuebles que se destinen a la venta o arrendamiento
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	100.00%	100.00%	62.00%	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso Helios 2353 y entidad promovida	100.00%	100.00%	-	Desarrollo del complejo residencial en Mitikah
Fideicomiso 2304, Banco Actinver Doña Rosa <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso Propietario Doña Rosa
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	77.47%	77.47%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	100.00%	100.00%	100.00%	Desarrollo de centro comercial
Pakeah, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Operadora hotelera
GVO Operadora Hotelera SC	99.99%	99.99%	99.99%	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Cancún HP Operadora, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Fideicomiso 955, Ve por más Portal Norte	80.00%	80.00%	80.00%	Construcción del Desarrollo Inmobiliario "Project Manager"
Fideicomiso 575, Ve por más <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de inmuebles para Vermont
Pakeah CH, S.C.	99%	99%	-	Prestación de servicios de asesoría, consultoría y servicios profesionales
Monterrey Hospitality Services, S.C.,	99%	99%	-	Prestación de servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Fibra Next y Subsidiarias <sup>(2)</sup>	Varios	-	-	Fideicomiso de Bienes Raíces

(1) Hasta el mes de noviembre de 2025, ahora se consolida dentro de Fibra Next.

(2) A partir del mes de noviembre de 2025 se consolida este vehículo cuyo control se obtuvo a través de acuerdos contractuales, entre los cuáles se encuentra la posibilidad de designar a la mayoría de los miembros de su Comité Técnico y la celebración de un contrato de prestación de servicios que expone a FUNO a rendimientos variables. A su vez, se mantiene participación en diversas entidades que son subsidiarias de Fibra Next y que en conjunto componen el portafolio industrial que se describe en la sección de eventos relevantes mencionada en la Nota I.



Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A partir del 1 de enero de 2017 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Eco cinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.

d. ***Evaluación de adquisición de activos o combinación de negocios***

La administración de Fibra UNO utiliza su criterio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

La administración de Fibra UNO primero aplica la prueba de concentración bajo NIIF 3 para determinar si la adquisición constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo/propiedad de inversión. La prueba de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si se cumple la prueba de concentración, la transacción se contabiliza como una adquisición de activos. Si no se cumple la prueba de concentración, se requiere una evaluación adicional. En particular, se valoran los siguientes criterios:

- (i) El número de terrenos y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en que se han adquirido los procesos relevantes y, en particular, el alcance de los servicios complementarios proporcionados por la Entidad adquirida (entre otros, gestión de procesos estratégicos, procesos operativos y procesos de gestión de recursos, incluyendo, entre otros, actividades tales como gestión financiera en relación con la propiedad, gestión significativa de inversiones de capital asociadas con el sector inmobiliario, gestión del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que la Entidad adquirida ha incorporado personal propio para administrar las propiedades y/o implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los propietarios con relación a la administración o con respecto a los inquilinos).

e. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

f. ***Efectivo restringido***

Fibra UNO clasifica ciertos saldos como efectivo restringido cuando están sujetos a restricciones contractuales que limitan su uso para propósitos específicos. Estas restricciones surgen de acuerdo con terceros y tienen como objetivo garantizar la disponibilidad de fondos para las obligaciones contractuales.



Con respecto al efectivo restringido de NEXT Properties, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de tres líneas de crédito que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de \$17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de \$45.5 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de \$28.2 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que NEXT Properties mantiene con cada Banco:

- a) Banco Mercantil del Norte, S.A.: NEXT Properties 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.: NEXT Properties se obliga con la acreditante a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito.
- c) Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo mínimo, equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo.

Este efectivo restringido se encuentra estacionado en el activo no circulante ya que este saldo debe de mantenerse hasta la duración de cada uno de los créditos antes mencionados y todos estos créditos tienen fecha de vencimiento a largo plazo.

g. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

***Clasificación de instrumentos financieros***

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.



### ***Costo amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, Fibra UNO reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por Intereses.

### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

### ***Deterioro de activos financieros***

Fibra UNO reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil de las cuentas por cobrar por arrendamiento. La medición y el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas se realiza en función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva (“forward-looking” por sus siglas en inglés). En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representada por el valor en libros de los activos a la fecha de reporte de los estados financieros consolidados; para contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera recuperar en el futuro dada la fecha de incumplimiento determinada con base en la tendencia histórica, el entendimiento de Fibra UNO de las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante para el futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales adeudados a Fibra UNO según el contrato y todos los flujos de efectivo que se espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para una cuenta por cobrar de arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición de la cuenta por cobrar de arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.



Fibra UNO reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado del periodo de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI), para las cuales la provisión para pérdidas en otros resultados integrales (ORI) y acumulada en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

#### ***Baja de activos financieros***

Fibra UNO da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

#### ***Otros pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### ***Baja de pasivos financieros***

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

#### **h. *Propiedades de inversión***

##### ***Reconocimiento inicial***

Las propiedades de inversión comprenden propiedades terminadas, propiedades en desarrollo o redesarrollo que se mantienen, o se mantendrán, para obtener alquileres o plusvalías, o ambas. La propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedad de inversión cuando se mantiene para obtener alquileres o plusvalías o ambas, en lugar de para su venta en el curso normal del negocio o para su uso en funciones administrativas o de producción.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los gastos directamente atribuibles incluyen costos de transacción como impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y honorarios iniciales de arrendamiento o corretaje necesarios para llevar la propiedad a las condiciones necesarias para que pueda operar.



### *Medición posterior*

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. La medición del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza al menos una vez al año, asegurando que el valor en libros no difiera materialmente de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del período sobre el que se informa. Fibra UNO utiliza el trabajo de peritos calificados independientes para realizar la medición del valor razonable de sus propiedades de inversión.

La estimación del valor razonable asume que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Según el tipo de propiedades en cartera, la administración ha optado por utilizar diferentes metodologías de valoración, considerando el estado actual de cada propiedad y las condiciones del mercado.

Dentro del enfoque de ingresos, se utiliza la metodología de flujos de caja descontados como el método más adecuado. Este método implica descontar los flujos de efectivo futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento actuales y los supuestos de arrendamiento considerando las condiciones del mercado a su valor presente.

También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares que han sido vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona un punto de referencia para el valor razonable basado en datos de mercado observables.

Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora costos de construcción tanto blandos como duros.

En la determinación del valor razonable se utilizan diferentes elementos y supuestos tales como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por rentas, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio de renta por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de desocupación, entre otros), las tasas de renovación, los requerimientos de mantenimiento; (ii) variables financieras tales como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, las cuales serán acordes con las condiciones económicas prevalecientes; y (iii) precios de transacción recientes y costos de reposición comparables al mercado.

Todos los activos de la reserva territorial reportados en el balance se miden a su costo de adquisición, ya que se aproxima a su valor razonable. Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de la reserva de terrenos difiere de su costo de adquisición, estos activos se miden posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

Las propiedades desocupadas se miden a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

El cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión del período se reconoce en el Estado de Resultados bajo el rubro "Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión en construcción que se consideran activos calificados según la NIC 23, "Costos por préstamos", incluyen los costos por préstamos capitalizados. Según la NIC 23, los costos de endeudamiento que son directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un activo calificado deben capitalizarse como parte del costo de esos activos. Un activo calificado es aquel que necesariamente requiere un período de tiempo considerable para estar listo para el uso previsto o para la venta.



Para Fibra UNO, las propiedades de inversión en construcción cumplen con los criterios de activos calificados porque requieren un tiempo significativo para desarrollarse y prepararse para su uso previsto. Los costos de endeudamiento capitalizados incluyen gastos por intereses y otros costos de financiamiento.

Cualquier ingreso obtenido de la inversión temporal de fondos de endeudamiento específicos, que estén pendientes de ser utilizados en activos calificados, se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para capitalización. Los costos por préstamos que no son elegibles para capitalización de acuerdo con la NIC 23, se reconocen en resultados.

Los gastos posteriores se reconocen en el valor en libros de la propiedad de inversión (incluidas las mejoras del inquilino que se reembolsan posteriormente) si se espera que generen beneficios económicos futuros y sus costos pueden medirse de manera confiable. Estos costos generalmente se capitalizan dentro del valor en libros de la propiedad de inversión cuando mejoran los estándares de desempeño evaluados originalmente de la propiedad. Todos los costos de intermediación, ya sea para nuevos arrendamientos o renovaciones, se capitalizan dentro del valor de la propiedad.

Cuando la Administración se compromete con un plan de venta y la enajenación de ciertas propiedades de inversión se considera altamente probable y esperada dentro de los plazos normales de ejecución (incluyendo que el activo esté disponible para venta inmediata en su condición actual y exista un programa activo de comercialización), dichos activos se reclasifican como “activos no corrientes disponibles para la venta” y se presentan por separado en el Estado de Situación Financiera. A partir de esa fecha, la Compañía mide estos activos al menor entre (i) su importe en libros y (ii) su valor razonable menos los costos de venta. Los cambios posteriores en dicha medición se reconocen en resultados del periodo.

#### *Baja en cuentas de propiedades de inversión*

Una partida de propiedades de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espera que se deriven beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de un elemento de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos recibidos de la venta y el valor en libros de los activos y se reconoce en el estado de resultados.

Cuando una propiedad ha sido previamente reclasificada como mantenida para la venta, la baja se reconoce en la fecha en que se concreta la disposición; la ganancia o pérdida se determina como la diferencia entre los recursos recibidos de la venta y el valor en libros del activo a esa fecha y se reconoce en resultados.

#### **i. *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación, ver Notas 8.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de esta, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.



Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de Fibra UNO en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de Fibra UNO en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de Fibra UNO supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de Fibra UNO en la asociada o negocio conjunto) Fibra UNO deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando Fibra UNO haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de Fibra UNO en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con NIC 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Fibra UNO discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando Fibra UNO mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con NIIF 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, Fibra UNO contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales con relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, Fibra UNO reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

Fibra UNO sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una reevaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Fibra UNO reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, pero Fibra UNO sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales con relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.



Cuando Fibra UNO lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con Fibra UNO.

Fibra UNO aplica NIIF 9, incluyendo los requerimientos para deterioro, a participaciones de largo plazo en asociadas o en negocios conjuntos a los cuales no les aplica el método de participación y forman parte de la inversión neta de la entidad participada. Además, al aplicar la NIIF 9 a participaciones de largo plazo, la Fibra UNO no toma en cuenta los ajustes a sus valores en libros, como lo requiere la NIC 28.

j. **Otros activos**

1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

k. **Deterioro activos tangibles e intangibles**

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.



Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

**l. *Activos mantenidos para venta***

Los activos a largo plazo (y grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

Los activos a largo plazo y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos) está disponible para su venta inmediata en su condición actual y la administración debe estar comprometida con la venta, misma ser reconocida como venta finalizada en un plazo de un año a partir de la fecha de clasificación.

Cuando Fibra UNO se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para su venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

Cuando la Entidad está comprometida con un plan de venta que involucre la disposición de una inversión (o de una parte de una inversión) en una asociada o negocio conjunto, la inversión o la porción de la inversión que sujeta a disposición se clasifica como mantenida para su venta, cuando los criterios descritos anteriormente se cumplen, y la Entidad discontinúa el uso del método de participación con respecto a la parte que está clasificada como mantenida para su venta. Cualquier participación retenida de una inversión en una asociada o un negocio conjunto que no haya sido clasificado como mantenida para la venta sigue siendo reconocida a través del método de participación.

**m. *Pagos basados en CBFIs***

*Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO*

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 14.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.



Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

n. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4I, Fibra UNO capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo. Asimismo, en los efectos cambiarios se refleja el impacto de la cobertura de la moneda extranjera.

o. ***Beneficios a empleados***

*Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.



Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.

*Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

*Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del Artículo 9 de la LISR.

p. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1a, Fibra UNO tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

q. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

r. ***Depósitos de los arrendatarios***

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente a su valor de mercado.

s. ***Ingresos por arrendamiento y mantenimiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.



Fibra UNO reconoce los ingresos por cuotas de mantenimiento de propiedades por separado de los ingresos por arrendamiento, ya que son un componente de los contratos que no son arrendamiento. El reconocimiento se realiza de acuerdo con los términos establecidos en los contratos con los arrendatarios y conforme se proporciona el servicio, y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por otro lado, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio proporcionado en las propiedades se reconocen cuando se incurren.

Fibra UNO reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como el principal, ya que es la principal responsable de proporcionar el servicio. Por lo tanto, en el estado de resultados, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados con el servicio.

t. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra UNO y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

u. ***Estados de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. ***Instrumentos financieros derivados***

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos Swaps de Tasas de Interés (interest rate swaps) y Swaps de Tasas y Divisas (cross currency swaps). En la Nota 10, se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable a la fecha en que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente a menos que el derivado sea designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad de reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra UNO ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a Fibra UNO hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se reconoce en otros resultados integrales (ORI) y se acumula en la reserva de cobertura de flujo de efectivo dentro del patrimonio.

La porción inefectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce inmediatamente en resultados.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.



### *Rompimiento de la contabilidad de coberturas*

Si el instrumento de cobertura vence, se vende, termina o se ejerce, o si la cobertura ya no cumple con los criterios para continuar con la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a resultados cuando la transacción prevista finalmente se reconozca en resultados.

#### w. ***Transacciones entre entidades bajo control común***

Las combinaciones y transferencias de propiedades entre entidades bajo control común se encuentran fuera del alcance de NIIF 3 Combinaciones de negocios; en ausencia de guía específica, la Administración aplica una política contable consistente con los principios de NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones y correcciones de errores, utilizando un método de valores precedentes (método predecesor) o un método a valores en libros, y reconoce cualquier diferencia entre la contraprestación y los importes en libros directamente en patrimonio (típicamente en utilidades retenidas), al tratarse de reorganizaciones dentro del mismo grupo que no generan cambio en el control último. La política se aplica de forma consistente a transacciones de naturaleza similar y se divulga cuando es material.

## **4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 3, la Administración de Fibra UNO debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

##### *Combinaciones de negocios*

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los periodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.



b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

*Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2025, 2024 y 2023. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

*Estimación para pérdida crediticia esperada*

La Administración de Fibra UNO toma en cuenta diversos factores para poder llevar a cabo su cálculo. Para ello realiza algunas segmentaciones, considera casos a los cuáles aplicar posibles excepciones y aplica un modelo de deterioro estableciendo períodos para la evidencia objetiva de deterioro, optando por realizar la estimación de la severidad de la pérdida. Asimismo, aplica el modelo de probabilidad de incumplimiento con la metodología conocida como de matrices de transición para realizar su estimación de deterioro. Este modelo analiza la información histórica de la cartera y calcula el porcentaje de clientes o montos que se movieron de un estado de retraso a otro estado de retraso en un tiempo determinado, para estimar la probabilidad de incumplimiento.

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 12,258,335	\$ 2,391,111	\$ 1,113,244
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios <sup>(1)</sup>	747,763	224,428	820,229
Inversiones a la vista <sup>(2)</sup>	<u>715,725</u>	<u>1,903,062</u>	<u>893,169</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 13,721,823</u>	<u>\$ 4,518,601</u>	<u>\$ 2,826,642</u>
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	<u>\$ 155,706</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia entre 30 y 90 días en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Actinver, HSBC y Metlife. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

(2) Corresponde a Inversiones a menos de 3 meses.



## 6. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2025	2024	2023
Rentas por cobrar	\$ 3,355,067	\$ 3,335,101	\$ 3,941,200
Estimación de pérdidas crediticias esperadas	<u>(1,223,481)</u>	<u>(942,253)</u>	<u>(624,915)</u>
	2,131,586	2,392,848	3,316,285
Avance de obra por cobrar <sup>(1)</sup>	-	-	4,178
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	110,575	203,557	570,575
Otras cuentas por cobrar	<u>272,796</u>	<u>186,712</u>	<u>1,106,109</u>
	<u>\$ 2,514,957</u>	<u>\$ 2,783,117</u>	<u>\$ 4,997,147</u>

- (1) Corresponde a la cuenta por cobrar que tiene MTK con el Fideicomiso 2585 por concepto de la certificación del avance de obra de Mitikah. A partir de la adquisición de Helios, se elimina como parte de los asientos de consolidación (ver Nota 1d).

### a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2025, 2024 y 2023, Walmart, ICEL Universidad, Banco Santander y Wework, representan el 15.6%, 16.17% y 16.86% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en NIIF 9 Instrumentos Financieros para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación de pérdidas crediticias esperadas es revisada periódicamente.

### b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 40, 44 y 53 días al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. No obstante, algunas negociaciones con clientes han contemplado la obtención de garantías a favor de Fibra UNO, mismas que son constantemente evaluadas y sirven para ajustar las estimaciones de pérdidas crediticias esperadas.



c. *Inversión en instrumentos financieros*

Las cuentas por cobrar por arrendamiento excluyen las cuentas por cobrar castigadas debido a las bajas expectativas de recuperabilidad según las políticas de la Administración. En caso de que las cuentas por cobrar de arrendamiento castigadas tengan un contrato de garantía financiera relacionado, se reconoce un activo de garantía financiera según la Norma Internacional de Contabilidad 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes”. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso cuenta con activos de garantía financiera de largo plazo por un monto de \$ 675,505 registrados en el balance. El importe de la garantía financiera compensa las pérdidas de las cuentas por cobrar por arrendamiento en la cuenta de resultados.

***Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas***

Las pérdidas crediticias esperadas no son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, ya que las cuentas por cobrar en general son de corto plazo y no cobran intereses. Cabe mencionar que el período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que Fibra UNO está expuesto al Riesgo de Crédito.

***Gobierno***

Con base en la historia de Fibra UNO, la mayoría de las cuentas por cobrar del sector Gobierno se atrasan, pero se sabe que Gobierno, siempre cumple con sus obligaciones. Una vez realizado un análisis de las cuentas por cobrar de Gobierno, se decide que todas las cuentas por cobrar de Gobierno, a más de 1 año, se reserven al 100%. Es por esto que, al final, para nuestro cálculo de reservas, se deberá incluir el monto total de cuentas por cobrar del sector Gobierno a más de 1 año, al 100%.

***Deterioro del Valor (Activos financieros y Activos por contratos) - NIIF 9 Instrumentos Financieros***

Al 31 de diciembre de 2025, la exposición máxima al Riesgo de Crédito para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por concepto y/o subsidiarias fue la siguiente:

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Crédito de las cuentas por cobrar a clientes sujetas a deterioro:

Cartera consolidada En miles de pesos	Importe en libros		
	31 de dic 2025	31 de dic 2024	31 de dic 2023
Total	\$ <u>2,443,010</u>	\$ <u>2,204,065</u>	\$ <u>1,199,798</u>

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Crédito de los deudores comerciales y los activos por contrato.

Exposición En miles de pesos	31 de diciembre 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 1,376,162	\$1,066,848	\$ 1,326,296	\$ 877,769	\$ 502,409	\$ 697,389
Total	<u>1,376,162</u>	<u>2,443,010</u>	<u>1,326,296</u>	<u>2,204,065</u>	<u>502,409</u>	<u>1,199,798</u>
Estimación	\$ <u>-</u>	<u>\$1,189,042</u>	\$ <u>-</u>	<u>\$ 1,034,895</u>	\$ <u>-</u>	<u>\$ 561,437</u>



### **Información comparativa del año**

Un análisis de la calidad crediticia de los deudores comerciales que no estaban ni vencidos ni deteriorados y la antigüedad de los deudores comerciales vencidos, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 215,552	\$ 268,348	\$ 138,393
Vencidos entre 31 y 60 días	128,084	58,036	47,767
Vencidos entre 61 y 90 días	103,950	120,779	55,360
Vencidos entre 91 y 120 días	188,558	246,539	30,756
Vencidos entre 121 y 150 días	19,075	30,413	46,982
Vencidos entre 151 y 180 días	234,958	23,512	31,374
Vencidos entre 181 y 210 días	30,992	233,981	31,400
Vencidos entre 211 y 240 días	12,437	24,624	27,364
Vencidos entre 241 y 270 días	232,594	20,835	30,612
Vencidos entre 271 y 300 días	9,643	214,312	14,483
Vencidos entre 301 y 330 días	6,064	16,917	14,937
Vencidos entre 331 y 360 días	176,555	35,110	16,383
Vencidos entre 361 y 390 días	<u>17,700</u>	<u>32,890</u>	<u>16,598</u>
Total de deudores comerciales sin deterioro	<u>\$ 1,376,162</u>	<u>\$ 1,326,296</u>	<u>\$ 502,409</u>

### **Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023**

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento (“PI”) se estima utilizando la metodología Roll Rates (RR) o de matrices, que analiza la información histórica de la cartera y calcula el porcentaje de clientes o montos que se movieron de un estado de retraso a otro estado de retraso en un tiempo determinado. Primero, se determinan las probabilidades de movimientos de una etapa de rezago reciente a la siguiente etapa, posteriormente se determina la probabilidad de que el saldo observado en una etapa o rezago termine en la etapa definida como Evidencia Objetiva de Deterioro (“EOD”). Para ello se multiplican las probabilidades observadas en cada rezago posterior al observado. Finalmente se determina el promedio de cada etapa o rezago en base las estimaciones calculadas y estas serían las probabilidades por utilizar en el modelo para cada etapa.

Rango	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Vigente y Vencidos 0 y 30 días	11.50%	12.00%	9.56%
Vencidos entre 31 y 60 días	21.53%	21.70%	17.76%
Vencidos entre 61 y 90 días	30.34%	30.31%	25.35%
Vencidos entre 91 y 120 días	37.82%	37.36%	31.90%
Vencidos entre 121 y 150 días	44.79%	44.22%	38.45%
Vencidos entre 151 y 180 días	50.29%	49.99%	44.31%
Vencidos entre 181 y 210 días	56.92%	56.64%	50.79%
Vencidos entre 211 y 240 días	62.41%	62.89%	56.98%
Vencidos entre 241 y 270 días	68.09%	69.02%	63.51%
Vencidos entre 271 y 300 días	75.71%	75.93%	71.86%
Vencidos entre 301 y 330 días	81.36%	83.24%	79.68%
Vencidos entre 331 y 360 días	86.63%	88.65%	86.18%
Vencidos entre 361 y 390 días	95.40%	96.11%	95.24%
Vencidos a más de 390 días	100.00%	100.00%	100.00%



Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +360 días de posteriores a la EOD y su situación un año después. De acuerdo con su estatus, se determinó el nivel de recuperación obtenido sobre el saldo y se determinó la severidad de la pérdida (“SP”) histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2025 asciende a 73.60%. Bajo el estándar de NIIF 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, Fibra UNO ha decidido utilizar como EOD los saldos de atraso mayor a los +360 días.

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2025			Pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2025
		PI	SP	
0-30	\$ 215,552	11.50%	73.60%	\$ 18,237
31-60	128,084	21.53%	73.60%	20,298
61-90	103,950	30.34%	73.60%	23,213
91-120	188,558	37.82%	73.60%	52,479
121-150	19,075	44.79%	73.60%	6,288
151-180	234,958	50.29%	73.60%	86,957
181-210	30,992	56.92%	73.60%	12,983
211-240	12,437	62.41%	73.60%	5,712
241-270	232,594	68.09%	73.60%	116,548
271-300	9,643	75.71%	73.60%	5,373
301-330	6,064	81.36%	73.60%	3,631
331-360	176,555	86.63%	73.60%	112,561
361-390	17,700	95.40%	73.60%	12,427
+390	<u>1,066,848</u>	100.00%	73.60%	<u>785,152</u>
Total	<u>\$ 2,443,010</u>		Total	<u>\$ 1,261,859</u>

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2024			Pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2024
		PI	SP	
0-30	\$ 268,348	12.00%	70.00%	\$ 22,537
31-60	58,036	21.70%	70.00%	8,816
61-90	120,779	30.31%	70.00%	25,622
91-120	246,539	37.36%	70.00%	64,479
121-150	30,413	44.22%	70.00%	9,414
151-180	23,512	49.99%	70.00%	8,228
181-210	233,981	56.64%	70.00%	92,762
211-240	24,624	62.89%	70.00%	10,841
241-270	20,835	69.02%	70.00%	10,066
271-300	214,312	75.93%	70.00%	113,916
301-330	16,917	83.24%	70.00%	9,857
331-360	35,110	88.65%	70.00%	21,787
361-390	32,890	96.11%	70.00%	22,128
+390	<u>877,769</u>	100.00%	70.00%	<u>614,442</u>
Total	<u>\$ 2,204,065</u>		Total	<u>\$ 1,034,895</u>



Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2023	PI	SP	Pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2023
0-30	\$ 138,393	9.56%	63.94%	\$ 8,455
31-60	47,767	17.76%	63.94%	5,425
61-90	55,360	25.35%	63.94%	8,972
91-120	30,756	31.90%	63.94%	6,272
121-150	46,982	38.45%	63.94%	11,549
151-180	31,374	44.31%	63.94%	8,888
181-210	31,400	50.79%	63.94%	10,196
211-240	27,364	56.98%	63.94%	9,969
241-270	30,612	63.51%	63.94%	12,430
271-300	14,483	71.86%	63.94%	6,654
301-330	14,937	79.68%	63.94%	7,609
331-360	16,383	86.18%	63.94%	9,027
361-390	16,598	95.24%	63.94%	10,107
+390	<u>697,389</u>	100.00%	63.94%	<u>445,884</u>
Total	<u>\$ 1,199,798</u>		Total	<u>\$ 561,437</u>

***Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato (cuentas por cobrar)***

El movimiento en la estimación por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente.

	Importe
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	\$ 558,712
Ajuste del año 2023	56,798
Reserva F2584 incremento	10,561
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>(1,156)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	624,915
Ajuste del año 2024	270,080
Reserva F2584 incremento	38,794
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>8,464</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	942,253
Ajuste del año 2025	306,456
Reserva F2584 decremento	(49,355)
Reserva de gobierno (aplicación)	8,198
Cartera NEXT Properties	<u>11,831</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<u>\$ 1,219,383</u>

Al 31 de diciembre de 2025 se tiene una reserva de cuentas incobrables de \$1,189,805 una reserva de Gobierno por \$29,578, lo que nos da un total de reserva de cuentas incobrables en balance general de \$ 1,219,383.



## 7. Propiedades de inversión

Valor razonable	2025	2024	2023
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 350,880,296	\$ 312,902,582	\$ 283,999,164
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	4,794,932	9,710,915	23,223,836
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-	600,000
Reservas territoriales	1,504,775	1,533,618	1,569,470
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros <sup>(1)</sup>	<u>3,158,350</u>	<u>3,025,500</u>	<u>2,878,400</u>
	<u>\$ 360,758,353</u>	<u>\$ 327,172,615</u>	<u>\$ 312,270,870</u>

- (1) Las propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros corresponden a construcciones levantadas por Fibra UNO sobre terrenos Federales por los cuales se paga un monto por el uso de dichos terrenos que típicamente va de 20 a 50 años. Dichos terrenos no pueden ser vendidos de acuerdo con las leyes de la República Mexicana al estar en zonas federales protegidas.

	Tipo	Número de propiedades	2025	2024	2023
Saldos al inicio del período			\$ 327,172,615	\$ 312,270,870	\$ 300,989,567
Adquisiciones:					
Jupiter I	Industrial	9	14,405,822	-	-
Jupiter II	Industrial	9	15,733,761	-	-
Doña Rosa II	Industrial	1	219,970	-	-
Bajas:					
California Apodaca II	Industrial	1	-	(101,903)	-
Altamira	Terreno	1	(36,440)	-	-
Activos disponibles para la venta:					
Montes Urales 620	Comercial	1	(1,173,800)	-	-
Samara	Mixto	1	(5,538,523)	-	-
Midtown Jalisco	Comercial	1	(5,646,344)	-	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			3,790,065	4,120,279	8,559,751
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			420,000	-	50,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>11,411,227</u>	<u>10,883,369</u>	<u>2,671,552</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 360,758,353</u>	<u>\$ 327,172,615</u>	<u>\$ 312,270,870</u>



El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados y Costo Histórico de Inversión aplicados con base en la política de valuación de Fibra UNO. En este sentido, el Método de Costo se utilizó para todos aquellos inmuebles que estuvieron en desarrollo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como aquellas propiedades no estabilizadas y las reservas territoriales.

Por su parte, para las demás propiedades (que además representan un porcentaje mayor al 95% del valor total de Fibra UNO) se aplicó el método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología Fibra UNO utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

El enfoque de ingresos sugiere que es posible cuantificar los beneficios futuros esperados, específicamente en la forma de flujos libres de caja. En términos generales este enfoque considera dos pasos. El primero es definir una estimación de los flujos libres de caja, que se espera se generarán como resultado de tener la posesión de una propiedad o grupo de propiedades. El segundo paso es descontar estos flujos a una tasa adecuada de descuento para estimar su valor presente.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados.

Supuestos Operativos - Fibra UNO llevó a cabo la proyección sus flujos para un periodo de 10 años en los que consideró la situación actual de cada inmueble con respecto a los contratos vigentes al cierre del cuarto trimestre 2025 y su probabilidad de renovación al vencimiento, los metros cuadrados disponibles y su comercialización futura, así como el reembolso de gastos de mantenimiento de cada uno de sus inquilinos. Para estimar los gastos de operación, Fibra UNO toma en consideración los gastos relacionados con el mantenimiento de cada uno de los inmuebles, así como gastos no relacionados con la operación diaria como lo son el pago del impuesto predial y el seguro. Por último y con base a las necesidades de cada propiedad, se realiza una estimación de gastos capitalizables los cuales corresponden a mejoras significativas que pueden ser depreciadas a través del tiempo.

Tasa de Descuento - Para determinar la tasa de descuento Fibra UNO utiliza la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC por sus siglas en inglés) la cual tiene el objetivo de reflejar el costo de las diferentes fuentes de financiamiento de Fibra UNO. Para determinar el costo de deuda, se tomó en cuenta el costo ponderado de la deuda tanto en dólares como en pesos que actualmente tiene Fibra UNO. Para determinar el costo del capital se utiliza el Modelo de Valoración de Activos Financieros (mejor conocido en el idioma inglés como “CAPM” - Capital Asset Pricing Model) para lo cual se utilizaron variables de mercado y se ajustaron con riesgos específicos identificados para cada uno de los inmuebles. Finalmente, Fibra UNO tomó en consideración su estructura de capital al cierre del 2025 para determinar la proporción del costo deuda / capital. Es importante mencionar que un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.



Perpetuidad / Tasa de Capitalización - Para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección antes mencionados, Fibra UNO utiliza una metodología comúnmente aceptada en el ámbito financiero en la valuación de bienes inmuebles. Dicha metodología corresponde al método de capitalización el cual estima el valor de una propiedad con base en la aplicación de una Tasa de Capitalización de Mercado aplicada al Ingreso Neto Operativo (ingreso neto de costos y gastos operativos) del último año de proyección. Las tasas de capitalización (Cap. Rates por sus siglas en inglés) son determinadas por propiedad y varían de acuerdo a la realidad de cada inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tipo de inmueble, ocupación, demanda observada por el arrendamiento de los espacios, calidad de los inquilinos, situación actual de la economía local, moneda funcional de los arrendamientos (dólares, pesos o una combinación de ambos), así como los Cap. Rates observados en el mercado privado por transacciones de inmuebles similares.

- a. Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión el valor por metro cuadrado rentable (GLA por sus siglas en inglés) en pesos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es el siguiente:

	2025	2024	2023
GLA (M2) (no auditado)	12,469,589	11,136,492	11,063,625
Valor de Propiedades de Inversión	\$ <u>360,758,353</u>	\$ <u>327,172,615</u>	\$ <u>312,270,870</u>
Precio promedio por M <sup>2</sup> de Propiedad de Inversión (no auditado)	\$ <u>28,931</u>	\$ <u>29,378</u>	\$ <u>28,225</u>

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$648 millones, \$1,696 millones y \$1,867 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 11.62%, 12.93% y 11.73%, respectivamente.



## 8. Inversiones en asociadas y negocio conjunto

	% de participación	2025	2024	2023
Deutsche Bank (México), S. A. Fideicomiso F/004 ("Torre Mayor") (1)	70%	\$ 5,557,826	\$ 4,986,098	\$ 5,031,472
Fideicomiso Torre Diana F/00892 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, división Fiduciaria) ("Torre Diana") (2)	50%	3,326,339	2,785,029	2,655,377
IXE Banco, S.A. F/1446 ("Antea Querétaro") (3)	40%	2,656,360	2,457,611	2,205,250
Otros (4)	49%	<u>303,000</u>	<u>366,000</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 11,843,525</u>	<u>\$ 10,594,738</u>	<u>\$ 9,892,099</u>

- (1) El Fideicomiso Torre Mayor es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Mayor", el cual consiste en un edificio de 55 pisos que incluye oficinas, tiendas, restaurantes y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Mayor obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Mayor. Fibra UNO toma decisiones respecto al control de la operación y su administración de manera unánime con Union Investment Real Estate (el otro accionista), por lo que Torre Mayor se considera un negocio conjunto con base en los acuerdos contractuales del Fideicomiso.
- (2) El Fideicomiso Torre Diana es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Diana", el cual consiste en un edificio de 33 pisos que incluye oficinas, áreas comerciales y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Diana obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Diana.
- (3) El Fideicomiso 1446 realiza sus operaciones en el Centro Comercial Antea en Querétaro, obtiene sus ingresos por el arrendamiento de espacios en el Centro Comercial. Antea cuenta con 187 locales comerciales y recibe anualmente a más de 13 millones de personas.
- (4) En diciembre de 2025, Fibra UNO incrementó su participación en la entidad en 19%, por un monto de \$240 millones de pesos como pago en especie de una cuenta por cobrar. Como resultado, la participación total de Fibra UNO en dicha entidad ascendió a 49%, con una inversión acumulada de \$303 millones de pesos. Esto después de reconocer un efecto por deterioro en el año de \$303 millones.

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las NIIF de Contabilidad, dada su naturaleza.

Información financiera resumida de las inversiones en asociadas y negocio en conjunto al 31 de diciembre de 2025:

	Torre Mayor	Torre Diana	Antea Querétaro	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 628,185	\$ 430,481	\$ 758,502	\$ 1,817,168
Gastos de operación	<u>392,058</u>	<u>161,848</u>	<u>229,776</u>	<u>783,682</u>
	236,127	268,633	528,726	1,033,486



	Torre Mayor	Torre Diana	Antea Querétaro	Combinado
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(150,732)	(33,937)	1,309	(183,360)
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>876,565</u>	<u>988,849</u>	<u>304,054</u>	<u>2,169,468</u>
Utilidad neta	<u>961,960</u>	<u>1,223,545</u>	<u>834,089</u>	<u>3,019,594</u>
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	<u>N/A</u>
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ 673,372</u>	<u>\$ 611,773</u>	<u>\$ 333,636</u>	<u>\$ 1,618,781</u>
Activos circulantes	\$ 235,635	\$ 427,918	\$ 550,590	\$ 1,214,143
Activos a largo plazo	11,834,823	8,944,489	6,598,542	27,377,854
Pasivo circulante	51,517	142,444	384,609	578,570
Pasivos a largo plazo	4,079,189	2,577,286	123,622	6,780,097
Patrimonio	<u>7,939,752</u>	<u>6,652,677</u>	<u>6,640,901</u>	<u>21,233,330</u>
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	<u>N/A</u>
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ 5,557,826</u>	<u>\$ 3,326,339</u>	<u>\$ 2,656,360</u>	<u>\$ 11,540,525</u>

Los estados financieros de la entidad recién incorporada dedicada a la prestación de diversos servicios y cobro de regalías, no se incluyen debido a que el cierre de la transacción ocurrió a finales del ejercicio del 2025 y el registro se encuentra en periodo de medición. Consecuentemente, el valor registrado contablemente corresponde al precio pagado.

## 9. Intangibles

	2025	2024	2023
Plataforma administrativa <sup>(1)</sup>	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros <sup>(2)</sup>	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada <sup>(2)</sup>	<u>(1,700,852)</u>	<u>(1,598,669)</u>	<u>(1,496,485)</u>
	<u>\$ 813,622</u>	<u>\$ 915,805</u>	<u>\$ 1,017,989</u>

- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 asciende a \$102.1 millones de pesos.
- (2) La amortización acumulada se integra por la amortización de plataforma administrativa, asesoría por implementación y la amortización de otros gastos. Estos dos últimos conceptos se han amortizado en su totalidad. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual dentro del concepto de amortizaciones de la plataforma y comisiones.

## 10. Instrumentos financieros y administración de riesgos financieros

### Administración del Patrimonio

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.



El patrimonio de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondar los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, “LTV”), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre los activos totales, y la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage Ratio, en inglés, “DSCR”), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan Fibra UNO para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

Fibra UNO para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente.

Fibra UNO evalúa el índice del nivel de deuda financiera, definido por la CNBV como deuda total dividida por activos totales; y el DSCR calculado para efectos del cumplimiento de las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula: (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado Recuperable + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido por (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecionales). Los saldos utilizados en el cálculo de esta fórmula son los mantenidos al final del correspondiente período sobre el que se informa.

Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran de 36.6%, 42.1% y 38.2% y de 2.60, 1.12 y 1.11 veces, respectivamente.

#### *Categorías de Instrumentos Financieros*

	2025	2024	2023
<b><i>Activos financieros:</i></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,877,529	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642
Inversiones en instrumentos financieros	675,505	675,505	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	2,514,957	3,053,083	5,218,021
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	903,296	212,419	1,629,224
Activo financiero de propiedades	2,400,562	3,018,876	3,034,089
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	940,339	684,777	104,951
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>			
Cuentas por pagar	\$ 6,462,022	\$ 12,515,831	\$ 6,621,167
Cuentas por pagar a partes relacionadas	311,085	292,021	635,780
Préstamos (Costo amortizado)	150,862,490	148,657,278	128,555,595
Depósitos de los arrendatarios	2,126,465	1,777,547	1,541,884
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	3,921,680	1,946,025	4,181,535

De acuerdo con NIIF 9, las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:



- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.
  - Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: FVTPL.
  - Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el valor razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al estado de resultados.

#### Administración del Riesgo Financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el Riesgo de Mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

#### Administración del Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado se define como las pérdidas potenciales esperadas por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros. Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento de terceros bajo diferentes condiciones, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares estadounidenses derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que se cubren las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra UNO suscribe instrumentos financieros derivados (designados de cobertura) para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera (*CCS* por sus siglas en inglés) para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE y tasa variable Term SOFR 1M.

Fibra UNO ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a Fibra UNO hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.



Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad, los cuales incluyen impacto en las tasas nacionales y extranjeras e impactos en el tipo de cambio. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO al Riesgo de Mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

#### Administración del Riesgo de Tasa de Interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, THIE a 28 días, THIE de Fondeo y Secured Overnight Funding Rate (Term SOFR 1M). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

#### Análisis de Sensibilidad de la Tasa de Interés

El análisis de sensibilidad mostrado a continuación ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un aumento o disminución de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés nacionales tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente \$319.3 y \$(319.3) millones de pesos respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente \$11.8 y \$(11.8) millones de pesos respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés nacional tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo, la tasa de interés extranjera tuviera un cambio de 50 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2025, tendría un (decremento) aumento en valuación de aproximadamente \$(46.6) y \$630.7 millones de pesos para los Swaps de Moneda Extranjera (CCS).

En el caso de los Swaps de Tasas de Interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2025, tendría un aumento (disminución) en valuación, de aproximadamente \$258.0 y \$(293.4) millones de pesos.

#### Administración del Riesgo de Moneda Extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2025	2024	2023
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	\$ 257,404	\$ 204,932	\$ 266,649
Pasivos monetarios	(4,803,715)	(4,684,682)	(4,633,766)
Posición corta	(4,546,311)	(4,479,750)	(4,367,117)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Equivalente en miles pesos	\$ (81,682,218)	\$ (90,796,901)	\$ (73,900,348)



- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Pesos por dólar estadounidense	\$ <u>17.9667</u>	\$ <u>20.2683</u>	\$ <u>16.9220</u>

#### *Análisis de Sensibilidad de Moneda Extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran una variación de 1 peso por dólar estadounidense o 0.50 pesos por UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 en términos de intereses pagados, tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$332.8 y \$(332.8) millones de pesos respectivamente, para los dólares estadounidenses y aproximadamente \$21.6 y \$(21.6) millones de pesos respectivamente para los compromisos en UDI's.

Ahora bien, en términos de Nocionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de 1 peso por dólar estadounidense o 0.50 pesos por UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el periodo terminado al 31 de diciembre 2025 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un aumento (disminución) de aproximadamente \$4,245 y \$(4,245) millones de pesos respectivamente.

Asimismo, si el tipo de cambio tuviera una variación de 1 peso por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución) en valuación, para sus Swaps de Moneda Extranjera, de aproximadamente \$672.1 y \$(672.1) millones de pesos respectivamente.

#### *Instrumentos Financieros Derivados*

##### *Contratos Swap de Moneda Extranjera*

Durante el año actual, Fibra UNO celebró cuatro nuevos contratos tipo Swap de Moneda Extranjera. Con esta nueva adición, actualmente, se cuenta con 23 Swaps de Moneda Extranjera, 8 de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable ("VR") y los Swaps de Moneda Extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo ("FE"). La siguiente tabla detalla los contratos Swap de Moneda Extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
1	BBVA	\$ 50,000	\$ 944,750	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.34%	(27,366)	VR
2	BBVA	60,000	1,113,000	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.49%	(12,221)	VR
3	BBVA	40,000	739,000	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.59%	(5,202)	VR
4	BBVA	50,000	944,750	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 2.77%	(45,962)	FE
5	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.06%	(151,629)	VR
6	Santander	50,000	980,000	30-ene-26	5.25%	FIXED + 2.80%	(64,037)	VR
7	Santander	25,000	508,663	30-ene-26	5.25%	FIXED + 3.09%	(50,882)	VR
8	Santander	50,000	958,000	30-ene-26	0.00%	FIXED - 2.60%	(61,195)	FE



Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
9	Santander	50,000	958,000	30-ene-26	5.25%	FIXED + 3.51%	(42,506)	VR
10	Santander	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	FIXED - 3.33%	(227,479)	FE
11	Santander	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	FIXED - 3.46%	(113,681)	FE
12	Santander	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	FIXED - 3.64%	(113,595)	FE
13	Goldman Sachs	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIEE 28 - 3.62%	(225,150)	FE
14	Goldman Sachs	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIEE 28 - 3.46%	(225,309)	FE
15	Goldman Sachs	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIEE 28 - 3.20%	(338,334)	FE
16	Goldman Sachs	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIEE 28 - 3.33%	(338,145)	FE
17	BBVA	(370,000)	(7,653,872)	30-ene-26	2.30%	TIEF - 0.35%	940,339	VR
18	Citibanamex	200,000	3,998,000	15-ene-50	0.00%	TIEE 28 - 4.72%	(846,588)	FE
19	Morgan Stanley	200,000	3,430,000	15-ene-50	0.00%	TIEE 28 - 4.90%	(294,280)	FE
20	Morgan Stanley	100,000	2,044,000	15-ene-50	0.00%	TIEF - 5.55%	(106,651)	FE
21	Morgan Stanley	100,000	2,019,000	15-ene-50	0.00%	TIEF - 5.6%	(92,022)	FE
22	Morgan Stanley	100,000	2,037,000	15-ene-50	0.00%	TIEF - 5.86%	(62,863)	FE
23	Goldman Sachs	100,000	1,686,750	15-ene-50	0.00%	TIEE 28 - 4.30%	(169,194)	FE
<b>Total</b>		<b>\$ 1,230,000</b>	<b>\$ 24,109,791</b>				<b>\$ (2,673,952)</b>	
							Porción circulante	<b>\$ (1,102,354)</b>

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 Bono Internacional por \$430 millones de dólares estadounidenses con vencimiento el 30 de enero de 2026, fue ajustado a \$1.9 millones de pesos al 31 de diciembre de 2025, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El derivado pactado con BBVA por un monto de 370 millones de dólares estadounidenses se negoció con el fin de reducir la cobertura en dólares (tipo de cobertura: valor razonable) de los derivados que vencen en enero de 2026.

El instrumento financiero derivado (celebrado con Citibanamex) que cubre una parte del principal (200 millones) del Bono Internacional por 875 millones de dólares estadounidenses, 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 considerando la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050, es de \$66.7 millones de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025; sin embargo, este Nocional se espera que vaya incrementando hasta llegar a los 200 millones de dólares estadounidenses a la par del cambio en la probabilidad de supervivencia. 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.

#### *Contratos Swap de Tasa de Interés*

Durante el año actual, Fibra UNO celebró un nuevo contrato tipo Swap de Tasa de Interés para cubrir exposición a la tasa variable generada por pasivos en pesos y dólares estadounidenses. Asimismo, debido a la conformación de NEXT Properties, se adquirieron 3 Swaps de Tasa de Interés. Actualmente, esos Swaps de Tasa de Interés cubren sólo intereses siendo designados como cobertura de flujo de efectivo (FE). La siguiente tabla detalla los contratos Swap de Tasa de Interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa:



Núm.	Contraparte	Nocional Vigente MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor Razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
1	Goldman S	\$ 5,625,000	30-ene-26	TIIE 28	9.94%	\$ (12,477)	FE
2	BBVA	944,750	30-ene-26	TIIE28 + 3.34%	13.21%	(2,038)	FE
3	BBVA	944,750	30-ene-26	TIIE 28 - 2.77%	7.10%	(2,038)	FE
4	BBVA	1,113,000	30-ene-26	TIIE 28 + 3.49%	13.36%	(2,401)	FE
5	BBVA	739,000	30-ene-26	TIIE 28 + 3.59%	13.46%	(1,594)	FE
6	BBVA	12,936,024	09-sep-27	Term SOFR 1M	4.03%	(158,770)	FE
7	BBVA	539,001	09-sep-27	Term SOFR 1M	3.60%	(2,776)	FE
8	BBVA	2,000,000	17-nov-28	TIIE 28	8.81%	(58,037)	FE
9	BBVA	1,000,000	17-nov-28	TIIEF	8.29%	(23,221)	FE
10	BBVA	687,925	25-may-2029	TIIE 28D	9.12%	(28,660)	FE
11	BBVA	137,585	25-may-2029	TIIEF	8.55%	(4,312)	FE
12	Banorte	<u>508,235</u>	30-abr-2031	TIIEF	8.30%	<u>(11,066)</u>	FE
<b>Total</b>		<b>\$ <u>27,175,270</u></b>				<b>\$ <u>(307,390)</u></b>	
						Porción circulante	<b>\$ <u>(20,548)</u></b>

#### **Administración del Riesgo de Crédito**

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. En su mayoría, los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 25.7%, 24.16% y 24.00% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 23.5%, 26.20% y 24.90%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, un solo inquilino ocupa, al 31 de diciembre de 2025, 957,638 m2 de 12,469,598 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 7.72% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.95% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2024, un solo inquilino ocupa 951,917 m2 de 11,136,493 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.55% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.16% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2023, un solo inquilino ocupa 979,673 m2 de 11,063,625 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.85% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.28% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2025, se determinó un ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$178 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO.

El ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) inicia con el cálculo de distintas variables, como pueden ser la Exposición Potencial Futura -PFE, por sus siglas en inglés- (Esta variable consiste en tomar el percentil al 95% de confianza de un grupo de simulaciones de los posibles valores razonables que pueda tener el derivado), la Exposición Positiva Esperada -EPE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales Fibra UNO corre un Riesgo de Crédito), la Exposición Negativa Esperada -ENE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales la Contraparte corre un Riesgo de Crédito).



La EPE, es la que al final, multiplicada por i) la Probabilidad de Incumplimiento en la fecha de valuación, ii) la Tasa de Recuperación y iii) el Factor de Descuento, nos otorga el ajuste por Riesgo de Crédito (CVA).

Con respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, la exposición máxima al riesgo crediticio de Fibra UNO está representada por los saldos reflejados en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Fibra UNO mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo, y el efectivo restringido en instituciones financieras con alta calificación crediticia para mitigar el riesgo crediticio. La calidad crediticia de estas instituciones financieras es monitoreada continuamente y las calificaciones crediticias se revisan periódicamente para garantizar que el riesgo de incumplimiento se mantenga bajo. Además, Fibra UNO diversifica sus tenencias de efectivo en múltiples instituciones para reducir aún más la exposición a una sola contraparte. Este enfoque se alinea con las políticas de gestión de riesgos de Fibra UNO y garantiza que se minimice el riesgo de crédito asociado con el efectivo y equivalentes de efectivo, y el efectivo restringido.

### ***Deterioro del Valor de Activos Financieros***

Con el fin de administrar el Riesgo de Crédito, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar con inquilinos, Fibra UNO considera que el riesgo es limitado. Fibra UNO provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con NIIF 9. La gestión del riesgo de crédito y deterioro de las cuentas por cobrar de arrendamiento con base en las pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se describe en la Nota 6.

### **Administración de Riesgo de Liquidez**

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del Riesgo de Liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del Riesgo de Liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el Riesgo de Liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos. La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros de acuerdo con los períodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
<b>31 de diciembre de 2025:</b>				
Cuentas por pagar	\$ 4,076,567	\$ -	\$ -	\$ 4,076,567
Cuentas por pagar a partes relacionadas	311,085	-	-	311,085
Préstamos denominados en pesos	9,508,754	37,728,841	14,622,527	61,860,122
Intereses por pagar denominados en pesos	5,227,496	15,650,282	2,985,913	23,863,691
Depósitos de los arrendatarios				
Instrumentos financieros derivados designados de cobertura	<u>1,484,143</u>	<u>1,670,799</u>	<u>13,931,860</u>	<u>17,086,802</u>
Total en pesos	<u>\$ 20,608,045</u>	<u>\$ 55,049,922</u>	<u>\$ 31,540,300</u>	<u>\$ 107,198,267</u>



	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
<b>31 de diciembre de 2025:</b>				
Préstamos en dólares en su equivalente en pesos	\$ 2,611,179	\$ 27,488,153	\$ 52,395,335	\$ 82,494,667
Intereses por pagar en dólares en su equivalente en pesos	<u>3,317,891</u>	<u>17,874,151</u>	<u>34,787,573</u>	<u>55,979,615</u>
Total en dólares en su equivalente en pesos	<u>\$ 5,929,070</u>	<u>\$ 45,362,304</u>	<u>\$ 87,182,908</u>	<u>\$ 138,474,282</u>
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	\$ -	\$ 7,656,548	\$ -	\$ 7,656,548
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	<u>374,391</u>	<u>471,969</u>	<u>-</u>	<u>846,360</u>
Total en UDIS* en su equivalente en pesos	<u>\$ 374,391</u>	<u>\$ 8,128,517</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,502,908</u>

\* El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2025 fue de \$8.665387 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2024
<b>31 de diciembre de 2024:</b>				
Cuentas por pagar	\$ 13,032,248	\$ 262,186	\$ -	\$ 13,294,434
Cuentas por pagar a partes relacionadas	292,021	-	-	292,021
Préstamos denominados en pesos	26,430,861	18,993,966	5,897,202	51,322,029
Intereses por pagar denominados en pesos	4,284,088	7,148,872	2,046,291	17,479,251
Depósitos de los arrendatarios	197,198	1,580,349	-	1,777,547
Instrumentos financieros derivados designados de cobertura	<u>1,335,235</u>	<u>1,069,007</u>	<u>8,508,654</u>	<u>10,912,896</u>
Total en pesos	<u>\$ 45,571,651</u>	<u>\$ 29,054,380</u>	<u>\$ 16,452,147</u>	<u>\$ 95,078,178</u>

<b>31 de diciembre de 2024:</b>				
Préstamos en dólares en su equivalente en pesos	\$ 912,074	\$ 31,415,865	\$ 58,259,991	\$ 90,587,930
Intereses por pagar en dólares en su equivalente en pesos	<u>5,543,796</u>	<u>16,837,584</u>	<u>40,192,573</u>	<u>62,573,953</u>
Total en dólares en su equivalente en pesos	<u>\$ 6,455,870</u>	<u>\$ 48,253,449</u>	<u>\$ 98,452,564</u>	<u>\$ 153,161,883</u>
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	\$ -	\$ 7,369,846	\$ -	\$ 7,369,846
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	<u>360,372</u>	<u>814,667</u>	<u>-</u>	<u>1,175,039</u>
Total en UDIS* en su equivalente en pesos	<u>\$ 360,372</u>	<u>\$ 8,184,513</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,544,885</u>

\* El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2024 fue de \$8.340909 pesos por UDI.



	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2023
<b>31 de diciembre de 2023:</b>				
Cuentas por pagar	\$ 7,071,734	\$ 813,782	\$ -	\$ 7,885,515
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780	-	-	635,780
Préstamos denominados en pesos	12,713,111	30,534,908	5,912,122	49,160,141
Intereses por pagar denominados en pesos	4,420,354	10,196,202	2,745,646	17,362,202
Depósitos de los arrendatarios	151,430	1,390,454	-	1,541,884
Instrumentos financieros derivados designados de cobertura	<u>1,635,008</u>	<u>4,661,548</u>	<u>6,559,506</u>	<u>12,856,062</u>
<b>Total en pesos</b>	<b><u>\$ 26,627,417</u></b>	<b><u>\$ 47,596,894</u></b>	<b><u>\$ 15,217,274</u></b>	<b><u>\$ 89,441,584</u></b>
Préstamos en dólares en su equivalente en pesos	\$ 10,687,935	\$ 25,076,035	\$ 37,492,620	\$ 73,256,590
Intereses por pagar en dólares en su equivalente en pesos	<u>4,446,007</u>	<u>12,597,925</u>	<u>32,249,408</u>	<u>49,293,340</u>
<b>Total en dólares en su equivalente en pesos</b>	<b><u>\$ 15,133,942</u></b>	<b><u>\$ 37,673,960</u></b>	<b><u>\$ 69,742,028</u></b>	<b><u>\$ 122,549,930</u></b>
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	\$ -	\$ 7,052,370	\$ -	\$ 7,052,370
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	<u>344,848</u>	<u>1,124,421</u>	<u>-</u>	<u>1,469,269</u>
<b>Total en UDIS* en su equivalente en pesos</b>	<b><u>\$ 344,848</u></b>	<b><u>\$ 8,176,791</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>	<b><u>\$ 8,521,639</u></b>

\* El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2023 fue de \$7.981602 pesos por UDI.

#### ***Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable***

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 1.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación siguiente y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de THIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.



- Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:
  - Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
  - Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
  - Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

**Nivel de Jerarquía de valor razonable en instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados a Mercado y a FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 5.2)	\$ 715,725	\$ 1,903,062	\$ 893,169	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ (2,673,952)	\$ (1,268,622)	\$ (4,149,805)	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ (307,390)	\$ 7,375	\$ 73,221	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

**Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado**

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.



La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior Notes	\$ 66,193,760	\$ 71,001,161	\$ 74,474,631	\$ 72,538,810	\$ 60,311,260	\$ 58,811,540
Emisión de Deuda en Certificados Bursátiles	36,256,148	36,855,391	35,953,860	35,195,344	35,636,385	35,045,901
Actinver IV	200,000	202,247	600,000	608,164	600,000	609,415
Actinver V	-	-	350,000	358,908	-	-
Arrendadora Actinver	-	-	250,000	256,364	-	-
Banco del Bajío	200,000	201,250	950,000	956,998	-	-
Banco del Bajío II	150,000	151,104	-	-	-	-
Bancomext	1,856,427	1,866,431	-	-	-	-
Banorte II	1,050,000	1,054,701	2,000,000	2,003,099	1,750,000	1,763,446
Banorte III	-	-	-	-	250,000	254,793
BBVA	1,300,000	1,302,938	2,900,000	2,902,540	2,900,000	2,907,741
BBVA - Apolo	10,000,000	10,193,842	-	-	-	-
BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	9,472,680	9,711,441	4,975,000	5,345,869	4,100,000	4,758,063
BBVA II	-	-	200,000	200,053	200,000	200,324
Citi I	-	-	912,073	916,601	761,490	765,472
Citi II	-	-	2,350,000	2,363,705	2,350,000	2,369,868
HSBC	-	-	1,927,541	2,005,250	2,028,024	2,195,274
Inbursa (F955)	1,500,000	1,588,507	1,500,000	1,649,209	1,100,000	1,328,440
La Prensa	-	-	-	-	117,824	118,318
Metlife	-	-	735,475	753,340	738,439	781,647
PIQ	-	-	-	-	441,839	443,691
Santander II	-	-	1,850,000	1,866,014	1,850,000	1,863,189
Santander III	-	-	150,000	150,126	150,000	151,392
Santander VI	740,000	740,932	-	-	-	-
Scotiabank I	760,000	761,357	1,550,000	1,553,376	1,550,000	1,554,424
Scotiabank II	-	-	200,000	201,573	200,000	201,921
Scotiabank III	-	-	250,000	251,901	250,000	252,335
Titán II	-	-	15,201,225	16,162,018	12,183,840	13,823,020
Metlife - Doña Rosa	732,148	790,873	-	-	-	-
BBVA - Atizapán II	220,710	242,777	-	-	-	-
BBVA - Atizapán I	982,750	1,008,517	-	-	-	-
Bancomext - Júpiter	1,839,972	1,840,215	-	-	-	-
Banorte - Santin I	518,310	538,866	-	-	-	-
Banorte - Santin II	508,235	534,599	-	-	-	-
BBVA I	1,450,000	1,460,555	-	-	-	-
Citi México	2,605,172	2,624,226	-	-	-	-
BBVA - Titán	13,475,025	14,036,960	-	-	-	-
	<u>\$ 152,011,337</u>	<u>\$ 158,708,890</u>	<u>\$ 149,279,805</u>	<u>\$ 148,239,262</u>	<u>\$ 129,469,101</u>	<u>\$ 130,200,214</u>

El valor razonable de los préstamos se determina utilizando el enfoque de ingresos bajo un modelo de flujos de efectivo descontados. Este enfoque utiliza estimaciones de las tasas de mercado actuales basadas en curvas de tasas de interés de mercado observables y un diferencial de crédito estimado derivado de créditos observables en instituciones similares, ajustado según sea necesario. Esta medición se clasifica como Nivel 2 en la jerarquía del valor razonable porque se basa en datos distintos de los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.



11. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025							
*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Bono	Internacional **	USD	4.87%	ene-30	\$ -	\$	380,503
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-32	-		346,001
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-34	-		300,100
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-37	-		54,026
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-		338,800
Bono	Internacional **	USD	6.39%	ene-50	-		380,139
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	nov-26	1,500,000		-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-27	1,730,000		-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600		-
Bono	Nacional (FUNO 25L)	MXN	THIEF + 1.25%	may-28	3,700,000		-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000		-
Bono	Nacional (FUNO 25-2L)	MXN	11.36%	may-32	9,000,000		-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	feb-33	4,970,000		-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jun-30	1,500,000		-
Hipotecario	Bancomext - Samara	MXN	THIEF + 1.50%	jul-30	1,856,427		-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	THIEF + 1.99%	ago-30	9,472,680		-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.90%	ene-26	740,000		-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	ene-26	760,000		-
Quirografario	BBVA II	MXN	THIEF + 1.17%	mar-26	1,300,000		-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	abr-26	1,050,000		-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	may-26	200,000		-
Quirografario	Banco del Bajío II	MXN	TIIE + 0.95%	jun-26	150,000		-
Quirografario	Actinver	MXN	THIEF + 1.80%	jun-26	200,000		-
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	THIEF + 1.95%	sep-30	10,000,000		-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-27	3,967,693		-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	nov-28	3,688,855		-
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-		387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-32	-		409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-34	-		299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-		350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-		437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	jun-26	-		145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	sep-27	-		750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	may-29	-		12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-28	732,148		-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	may-29	982,750		-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	feb-31	1,839,972		-
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	mar-31	518,310		-
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	THIEF + 2.60%	jun-37	508,235		-
Quirografario	BBVA I	MXN	THIEF + 1.17%	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
Saldo de dólares en pesos equivalentes							82,494,667
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 en pesos equivalentes							152,011,337
Préstamos a corto plazo							12,125,429
Costos de la transacción a corto plazo							(177,511)
Total préstamos a corto plazo							\$ 11,947,917
Préstamos a largo plazo							139,885,908
Costos de la transacción a largo plazo							(969,444)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(1,892)
Total préstamos a largo plazo							\$ 138,914,573



\* Los créditos hipotecarios están pignorados con propiedades de inversión, mismas que se muestran en la Nota 7.

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



**Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023**

*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	\$ -	\$ 586,600
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	761,860
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	808,914
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	may-24	-	45,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	sep-27	-	720,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE + 2.75%	sep-26	1,528,024	-
Hipotecario	Sabadell	MXN	TIIE + 2.75%	sep-26	500,000	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 2.85%	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	Metlife	MXN	11.58%	dic-28	738,439	-
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIIE + 2.85%	jun-30	1,100,000	-
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 1.00%	feb-24	150,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	feb-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIE + 0.83%	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.97%	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.97%	feb-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 1.00%	feb-24	1,850,000	-
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	TIIE + 2.25%	feb-24	117,824	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIE + 2.25%	feb-24	441,840	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.97%	feb-24	200,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIE + 0.87%	mar-24	2,900,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	abr-24	1,750,000	-
Quirografario	Citibanamex I	MXN	TIIE + 0.95%	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-24	600,000	-
Quirografario	Citibanamex II	MXN	TIIE + 0.95%	jun-24	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,654,602	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	3,397,768	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023					<u>\$ 56,212,511</u>	<u>\$ 4,329,074</u>
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
Préstamos a corto plazo						23,401,046
Costos de la transacción a corto plazo						<u>(147,851)</u>
Total préstamos a corto plazo						<u>\$ 23,253,195</u>
Préstamos a largo plazo						\$ 106,068,055
Costos de la transacción a largo plazo						(526,226)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>(239,429)</u>
Total préstamos a largo plazo						<u>\$ 105,302,400</u>



La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. Las más importantes son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- 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 acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo -INO- entre el Servicio de Deuda) mayor de 1.5.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2025 son:

Año	Importe
2026	\$ 12,119,933
2027	24,441,811
2028	11,827,324
2029	1,687,179
2030 y años posteriores	<u>101,935,090</u>
	<u>\$ 152,011,337</u>

A continuación, se presenta una conciliación de las obligaciones por actividades de financiamiento:

	Saldo inicial 2025	Disposiciones	Pagos	Gastos de Estructuración	Saldo final al 31 de diciembre 2025
Préstamos	<u>\$ 149,279,805</u>	<u>\$ 118,271,014</u>	<u>\$ (115,539,483)</u>	<u>\$ (1,148,847)</u>	<u>\$ 150,862,490</u>

## 12. Pasivos acumulados y acreedores diversos

La integración del saldo de esta cuenta se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Impuesto al valor agregado por pagar	\$ 622,613	\$ 883,658	\$ 1,025,126
Gastos acumulados	1,493,831	1,455,793	1,215,062
Acreedores por avance de obra	-	-	844,487
Proveedores	<u>1,960,123</u>	<u>1,906,893</u>	<u>1,458,547</u>
	<u>\$ 4,076,567</u>	<u>\$ 4,246,344</u>	<u>\$ 4,543,222</u>

## 13. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.



a. **Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:**

	2025	2024	2023
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso <sup>(1)</sup> :			
Honorarios de administración 0.5% <sup>(2)</sup>	\$ 1,440,438	\$ 932,688	\$ 958,668
F2 Services, S.C.			
Servicios recibidos <sup>(3)</sup>	<u>629,609</u>	<u>491,838</u>	<u>466,719</u>
	<u>\$ 2,070,047</u>	<u>\$ 1,424,526</u>	<u>\$ 1,425,387</u>
Ingresos:			
Ingresos por Comisiones <sup>(4)</sup>	\$ 9,114	\$ 12,069	\$ 133,941
Rentas a Operadores Hoteleros y otros <sup>(5)</sup>	<u>977,324</u>	<u>668,649</u>	<u>545,663</u>
	<u>\$ 986,438</u>	<u>\$ 680,718</u>	<u>\$ 679,604</u>
Erogaciones:			
Administración de Obra <sup>(6)</sup>	\$ 1,494,122	\$ 816,277	\$ 1,172,626
Mantenimiento, Administración y Otros <sup>(7)</sup>	<u>1,120,678</u>	<u>943,292</u>	<u>893,733</u>
	<u>\$ 2,614,800</u>	<u>\$ 1,759,569</u>	<u>\$ 2,066,359</u>

1. En Asamblea de Tenedores de septiembre de 2023, se aprobó el proceso de internacionalización de los servicios arriba mencionados, mismos que están próximos a ser concluidos.
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 Fibra UNO.
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 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. Este también es el caso de adquisiciones de propiedades de inversión entre partes relacionadas, cómo en el caso de los portafolios que formaron parte del proceso de transferencia de los portafolios industriales a Next Properties.

b. **Los saldos con partes relacionadas son:**

	2025	2024	2023
Por cobrar:			
Operadores Hoteles	\$ 386,489	\$ 270,086	\$ 220,874
Fideicomiso Fibra Next	-	198,527	-
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición	175,544	-	-
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	88,011	-	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	35,615	-	-
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	16,378	-	-
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	16,010	35	-



	2025	2024	2023
Allux Media S.A de C.V.	13,968	30	-
Fibra Uno Administración, S.C.	-	-	20,033
Otras	<u>15,354</u>	<u>13,707</u>	<u>5,914</u>
	<u>\$ 747,369</u>	<u>\$ 482,385</u>	<u>\$ 246,821</u>
Por cobrar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	\$ -	\$ -	\$ 1,603,276
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	<u>155,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 155,927</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,603,276</u>
Por pagar:			
Fibra Uno Administración, S.C.	\$ 59,013	\$ 83,258	\$ 72
Parks Mantenimiento, S.C.	31,355	54,872	37,577
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	71,457	48,000	41,636
Fundación Funo A.C.	58,049	38,850	29,880
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	31,835	24,084
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	57,480	21,040	-
Compañías relacionadas con Mitikah (2)	-	-	493,542
Otras	<u>3,668</u>	<u>14,166</u>	<u>8,989</u>
	<u>\$ 311,085</u>	<u>\$ 292,021</u>	<u>\$ 635,780</u>

- (1) Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será abril de 2025. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra incluyendo el valor de mercado a la fecha de venta de los inmuebles. Hasta el 31 de diciembre de 2023 Fibra UNO tuvo estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,603,276. Como se mencionó en la Nota 1.d, el 29 de agosto de 2024 Fibra UNO adquirió el 100% de los CBFIs pendientes de Helios.
- (2) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto, reconocido hasta los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2023.

#### 14. Pagos basados en CBFIs

En Asamblea General Ordinaria de Tenedores el 24 de abril de 2024, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 190,364,412 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año.

Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.



Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron por \$760,414 millones \$110,442, y \$321,900 respectivamente. Durante 2025, 2024 y 2023 derivado de este programa se pusieron en circulación 5,330,204, 7,169,829 y 28,288,235 CBFIs, respectivamente.

## 15. Patrimonio

### *Aportaciones*

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen:

Número de CBFIs	2025	2024	2023
En circulación	<u>3,810,649,852</u>	<u>3,814,458,064</u>	<u>3,807,288,235</u>
En tesorería	<u>1,233,107,376</u>	<u>1,238,437,580</u>	<u>1,235,427,338</u>

### c. *Distribuciones*

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de Resultado Fiscal y Reembolso de Capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones 2025	Distribución neta resultado fiscal	Distribución de reembolso de capital
10 de noviembre	\$ 2,305,443	\$ -
11 de agosto	2,169,032	-
9 de mayo	2,111,775	-
10 de febrero	<u>229,110</u>	<u>1,870,890</u>
Total al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 6,815,360</u>	<u>\$ 1,870,890</u>

Fecha de distribuciones 2024	Importe
11 de noviembre	\$ 2,002,591
9 de agosto	1,979,790
9 de mayo	1,534,195
15 de marzo	369,449
9 de febrero	<u>2,306,359</u>
Total al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 8,192,384</u>

Fecha de distribuciones 2023	Importe
9 de noviembre	\$ 2,252,846
9 de agosto	2,175,153
9 de mayo	1,632,419
15 de marzo	587,303
10 de febrero	<u>3,640,229</u>
Total al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 10,287,950</u>



La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,806,652,199, 3,812,665,607 y 3,811,846,177 CBFIs para 2025, 2024 y 2023, respectivamente, y la utilidad neta por CBFi diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,058,663,828, 5,066,974,585 y 5,066,974,585, CBFIs, respectivamente.

d. **Recompra de CBFIs**

En Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de octubre de 2015 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$4,895,099. Con fecha 22 de julio de 2021 el Comité Técnico aprobó la actualización del programa de CBFIs a 263,461,278 CBFIs, equivalente al 5% de los CBFIs emitidos a esa fecha; al cierre de 2025, 2024 y 2023 la reserva fue revaluada al precio de cierre del ejercicio para el CBFi. Al 31 de diciembre de 2025, durante el primer trimestre, Fibra UNO realizó la recompra de 9,138,416 CBFIs equivalentes a \$198,974,561 pesos.

## 16. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste anual por inflación fiscal y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$9,139,386, \$7,616,575 y \$8,196,605, respectivamente, de los cuales \$7,897,285, \$3,943,354 y \$8,196,605 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2025, 2024 y 2023 la Administración de Fibra UNO ha distribuido al menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

## 17. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 103,030	\$ 15,167	\$ 57,778	\$ 532	\$ 176,507
De uno a 5 años	610,730	634,970	213,243	97,113	1,556,056
Más de 5 años	<u>117,978</u>	<u>226,000</u>	<u>113,560</u>	<u>71,383</u>	<u>528,921</u>
	<u>\$ 831,738</u>	<u>\$ 876,137</u>	<u>\$ 384,581</u>	<u>\$ 169,028</u>	<u>\$ 2,261,484</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 68,731	\$ 30,342	\$ 55,841	\$ 10,750	\$ 165,664
De uno a 5 años	622,775	511,021	254,456	22,594	1,410,846
Más de 5 años	<u>115,288</u>	<u>176,894</u>	<u>78,542</u>	<u>130,531</u>	<u>501,255</u>
	<u>\$ 806,794</u>	<u>\$ 718,257</u>	<u>\$ 388,839</u>	<u>\$ 163,875</u>	<u>\$ 2,077,765</u>



Al 31 de diciembre de 2023, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 60,139	\$ 19,542	\$ 55,121	\$ 55	\$ 134,857
De uno a 5 años	569,587	443,715	190,694	34,773	1,238,769
Más de 5 años	<u>118,052</u>	<u>161,843</u>	<u>108,404</u>	<u>127,630</u>	<u>515,929</u>
	<u>\$ 747,778</u>	<u>\$ 625,100</u>	<u>\$ 354,219</u>	<u>\$ 162,458</u>	<u>\$ 1,889,555</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años. Los importes antes mostrados corresponden al ingreso por renta mínima mensual con base en el año de vencimiento de los contratos.

a. **Ingresos por naturaleza del contrato**

**Comercial**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el portafolio está compuesto por 130, 132 y 131, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Industrial**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el portafolio está compuesto por 201, 180 y 180, propiedades de inversión en los tres años con una cartera estabilizada.

**Oficinas**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el portafolio está compuesto por 74, 74 y 74, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Otros**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el portafolio está compuesto por 200, 200 y 200 propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada

Uso de propiedad	2025				
	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA) (no auditado)	Ingresos	Gastos	Utilidad Operativa Neta
Comercial	\$146,392,811	2,984,260	\$ 13,632,355	\$ (3,580,558)	\$ 10,051,797
Industrial	153,009,407	7,454,011	9,271,281	(290,476)	8,980,805
Oficinas	43,006,900	1,161,647	4,079,686	(1,194,661)	2,885,025
Otros	18,349,235	869,680	3,244,263	(1,090,930)	2,153,333
Corporativos	-	-	-	(1,462,772)	(1,462,772)
	<u>\$360,758,353</u>	<u>12,469,598</u>	<u>\$ 30,227,585</u>	<u>\$ (7,619,397)</u>	<u>\$ 22,608,188</u>



2024					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross leasable area (GLA) (no auditado)	Ingresos	Gastos	Utilidad Operativa Neta
	Inversión				
Comercial	\$139,455,934	3,041,662	\$ 12,686,571	\$ (3,544,608)	\$ 9,141,963
Industrial	114,815,376	6,053,045	8,344,864	(854,090)	7,490,774
Oficinas	43,420,191	1,187,705	3,870,339	(1,082,487)	2,787,852
Otros	29,481,114	854,080	3,088,056	(758,371)	2,329,685
Corporativos	-	-	-	(789,023)	(789,023)
	<u>\$327,172,615</u>	<u>11,136,492</u>	<u>\$ 27,989,830</u>	<u>\$ (7,028,579)</u>	<u>\$ 20,961,251</u>
2023					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross leasable area (GLA) (no auditado)	Ingresos <sup>(a)</sup>	Gastos <sup>(b)</sup>	Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup>
	Inversión				
Comercial	\$134,976,806	3,019,403	\$ 11,530,890	\$ (2,755,309)	\$ 8,775,581
Industrial	104,835,506	6,045,281	7,764,980	(843,243)	6,921,737
Oficinas	41,339,923	1,144,580	3,564,522	(904,187)	2,660,335
Otros	31,118,635	854,362	2,790,729	(713,351)	2,077,378
Corporativos	-	-	-	(676,045)	(676,045)
	<u>\$312,270,870</u>	<u>11,063,626</u>	<u>\$ 25,651,121</u>	<u>\$ (5,892,135)</u>	<u>\$ 19,758,986</u>

- (a) Incluye ingresos por arrendamiento y mantenimiento.  
(b) Suma de gastos de operación, mantenimiento, seguros y predial.  
(c) Incluye ingresos totales menos gastos totales.

b. Los ingresos por área geográfica se detallan como sigue:

Estado	2025	2024	2023
Ciudad de México	\$ 7,467,510	\$ 7,240,032	\$ 6,574,619
Estado de México	6,909,179	6,171,720	5,656,020
Jalisco	3,181,550	2,950,372	2,742,878
Nuevo León	2,377,943	2,159,755	1,885,100
Quintana Roo	1,670,761	1,579,201	1,437,713
Chihuahua	924,505	850,183	809,912
Querétaro	701,812	665,407	608,920
Chiapas	382,507	367,449	335,985
Tamaulipas	353,028	308,591	425,974
Baja California	439,335	399,980	288,100
Coahuila	302,718	281,179	254,203
Guanajuato	278,911	271,299	252,018
Hidalgo	265,464	248,820	226,406
Yucatán	229,282	224,766	199,809
Sonora	199,612	192,056	192,353
Veracruz	214,766	205,295	186,487
Aguascalientes	260,172	124,967	166,118
Nayarit	202,034	181,823	141,765
Puebla	155,866	143,561	137,089
Guerrero	182,525	162,198	188,366
Baja California Sur	106,285	100,644	107,233



Estado	2025	2024	2023
Tlaxcala	125,322	115,001	90,986
Morelos	72,499	68,274	67,498
Zacatecas	78,668	74,862	58,850
Tabasco	69,505	63,370	59,993
Oaxaca	64,566	62,257	54,565
Sinaloa	15,801	15,107	28,119
Durango	34,944	32,229	30,493
Colima	34,344	32,548	27,988
San Luis Potosí	30,534	29,245	25,988
Michoacán	3,054	3,024	2,982
Campeche	2,179	2,092	1,989
	<u>\$ 27,337,181</u>	<u>\$ 25,327,307</u>	<u>\$ 23,266,519</u>

## 18. Compromisos y contingencias

- i. Salvo indicación contraria, ni Fibra UNO ni sus activos están sujetos a ningún tipo de acción legal, salvo las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- ii. Como resultado de la adquisición de Helios, que se examina en la Nota 1, Fibra UNO se ha comprometido con los anteriores titulares de las CBFIs de Helios a transferir una cantidad de al menos \$750 millones en efectivo, en relación con 50 unidades residenciales especificadas. La Fibra UNO tiene que transferir el producto de la venta de cada una de estas unidades residenciales en el momento de la venta o después de 54 meses (4 a 5 años).

## 19. Activo financiero de propiedades

De acuerdo con la NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes, el control de los activos que formaron parte de la adquisición del portafolio Memorial en 2021 es restringido, debido a que está limitada en su capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios remanentes, aun cuando pueda tener la posesión física del activo de propiedad de inversión, por lo que de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos, no califica como un arrendamiento en vía de regreso. Fibra UNO reconoció un activo financiero (cuenta por cobrar) el cual acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros se valúa a costo amortizado. El costo amortizado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de \$2,400,562, \$3,018,877 y \$3,034,088, respectivamente, el cual posee una porción circulante de \$50,101, \$127,706 y \$336,871, respectivamente.

## 20. Información por segmentos

El negocio principal de Fibra UNO es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales, industrial y oficinas. El CODM de Fibra UNO revisa la información operativa y financiera de cada propiedad en forma individual y, en consecuencia, cada propiedad representa un segmento operativo individual. Fibra UNO evalúa el desempeño financiero utilizando la utilidad neta de operación de la propiedad, la cual se compone de los ingresos por rentas y mantenimiento, menos los gastos de operación. Fibra UNO no tiene operaciones fuera de México. Por lo tanto, Fibra UNO ha agregado sus propiedades en un segmento reportable ya que las propiedades comparten características económicas similares a largo plazo y tienen otras similitudes, incluido el hecho de que son operadas utilizando estrategias comerciales consistentes, están ubicadas en las principales áreas de la República Mexicana y tienen características mezclas similares de inquilinos. En la Nota 19, se muestran los ingresos por ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica y la industria.



## 21. Transacciones que no requieren flujo

- a. Las principales transacciones que no requieren flujos de efectivo y que se revelan en otras notas corresponden a la adquisición de propiedades de inversión mediante la emisión de CBFIs, y a la asignación de CBFI a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.
- b. Asimismo, excepto por el desembolso descrito en la Nota 1d, la transacción por la adquisición de Helios no requirió flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025, por consiguiente, se presentaron efectos de disminución en la participación no controladora, así como, el reconocimiento de otros activos.

## 22. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- i. El 9 de febrero de 2026, Fibra UNO llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al 4T25. El monto total de la distribución es de \$2,553.1 millones de pesos. De los cuales \$1,242.1 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$ \$1,311 millones de pesos a resultado fiscal.
- ii. El 6 de febrero de 2026, NEXT Properties se comprometió a realizar la adquisición del inmueble Calopark 8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones para lo cual se pagaron \$10 millones de pesos como depósito de seriedad.
- iii. El proceso reportado por Fibra UNO en el mes de junio de 2025, y que consiste en la internalización de sus contratos de representación y asesoría, a cambio de una contraprestación consistente en tres propiedades de inversión y las deudas asociadas, ha quedado formalizada y se encuentra en proceso del cumplimiento de las condiciones suspensivas.
- iv. El 26 de febrero de 2026, el arrendatario del portafolio Memorial ejerció su opción de recompra que se señala en la Nota 19, que representa aproximadamente el 16% del Portafolio Memorial. El monto de la operación asciende a \$454 millones de pesos. Permanece vigente una opción de recompra por el remanente del Portafolio.

## 23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2026, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 25 de febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 22 de abril de 2025 y 22 de abril de 2024, respectivamente.

\* \* \* \* \*

