

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

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



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

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

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	3
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	7

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

Activo	Notas	30/06/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 7,868,913	\$ 13,721,823
Rentas por cobrar	4	2,667,173	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	5	761,485	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	452,432	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,599,029	4,412,212
Activo financiero de propiedades		262,847	50,101
Instrumentos financieros derivados	10	-	940,339
Pagos anticipados		2,058,014	1,526,419
Otros activos		326,976	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		18,996,869	36,763,647
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	3	152,810	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	367,546,117	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,763,136	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,823,520	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	234,389	155,927
Pagos anticipados		473	91,209
Intangibles	8	762,530	813,622
Otros activos		1,073,381	1,233,382
Total de activo no circulante		384,031,861	378,077,690
Total de activo		\$ 403,028,730	\$ 414,841,337

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	\$ 16,761,603	\$ 11,947,917
Intereses por pagar		2,359,263	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,166,113	4,076,567
Contraprestación Helios		444,501	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		187,631	269,903
Rentas cobradas por anticipado		395,857	366,284
Derechos de arrendamiento		110,372	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	780,574	311,085
Instrumentos financieros derivados	10	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		25,722,332	22,044,082
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	130,837,289	138,914,573
Pasivos acumulados		71,700	71,040
Depósitos de los arrendatarios		2,033,479	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		588,504	588,762
Instrumentos financieros derivados	10	3,046,785	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		136,577,757	143,289,376
Total de pasivo		162,300,089	165,333,458
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	101,400,353	102,379,312
Utilidades retenidas		91,412,129	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,672,143)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFÍ's		1,560,594	1,405,420
Total de patrimonio controladora		192,700,933	202,422,977
Participación no controladora		48,027,708	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		240,728,641	249,507,879
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 403,028,730	\$ 414,841,337

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

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

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Ingresos de arrendamiento	\$ 14,094,380	\$ 6,976,202	\$ 7,118,178	\$ 13,401,981	\$ 6,645,411	\$ 6,756,570
Ingresos por mantenimiento	1,500,578	760,413	740,165	1,429,976	718,379	711,597
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	200,864	122,436	78,428	122,774	62,881	59,893
Ingresos de activos financieros de propiedades	132,855	62,445	70,410	148,784	74,392	74,392
Comisión por administración	-	-	-	6,530	4,203	2,327
	15,928,677	7,921,496	8,007,181	15,110,045	7,505,266	7,604,779
Honorarios de administración	-	-	-	(496,764)	(251,622)	(245,142)
Gastos corporativos y de administración	(1,122,592)	(562,577)	(560,015)	(1,299,077)	(633,861)	(665,216)
Gastos de mantenimiento	(2,299,935)	(1,116,541)	(1,183,394)	(1,935,216)	(959,977)	(975,239)
Predial	(417,770)	(209,860)	(207,910)	(414,443)	(209,100)	(205,343)
Seguros	(259,992)	(129,933)	(130,059)	(233,001)	(123,782)	(109,219)
	(4,100,289)	(2,018,911)	(2,081,378)	(4,378,501)	(2,178,342)	(2,200,159)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	11,828,388	5,902,585	5,925,803	10,731,544	5,326,924	5,404,620
Gastos por intereses	(5,848,411)	(2,899,889)	(2,948,522)	(6,124,938)	(3,007,270)	(3,117,668)
Ingresos por intereses	451,146	226,993	224,153	160,309	45,963	114,346
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,431,123	3,229,689	3,201,434	4,766,915	2,365,617	2,401,298
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-	82,500	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,397,003	2,490,415	(1,093,412)	2,310,930	3,017,413	(706,483)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	174,570	(3,180)	177,750	54,706	(40,418)	95,124
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(193,134)	(23,407)	(169,727)	209,771	225,366	(15,595)
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(105,515)	(45,286)	(60,229)	(187,762)	(55,002)	(132,760)
Otros ingresos (gastos)	(31,950)	(23,435)	(8,515)	(34,505)	(31,769)	(2,736)
Bono ejecutivo	(263,142)	(139,066)	(124,076)	(55,221)	(27,611)	(27,610)
Utilidad neta consolidada	\$ 7,440,363	\$ 5,460,184	\$ 1,980,179	\$ 7,013,742	\$ 5,428,050	\$ 1,585,692
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	121,368	183,512	(62,144)	1,149,113	1,028,461	120,652
Utilidad integral consolidada	\$ 7,561,731	\$ 5,643,696	\$ 1,918,035	\$ 8,162,855	\$ 6,456,511	\$ 1,706,344
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	5,479,550	4,107,164	1,372,386	6,976,924	5,407,733	1,569,191
Participación no controladora	1,960,813	1,353,020	607,793	36,818	20,317	16,501
	\$ 7,440,363	\$ 5,460,184	\$ 1,980,179	\$ 7,013,742	\$ 5,428,050	\$ 1,585,692
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	5,454,882	4,226,028	1,228,854	8,126,037	6,436,194	1,689,843
Participación no controladora	2,106,849	1,417,668	689,181	36,818	20,317	16,501
	\$ 7,561,731	\$ 5,643,696	\$ 1,918,035	\$ 8,162,855	\$ 6,456,511	\$ 1,706,344

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

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

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 102,379,312	\$ 100,285,720	\$ (1,647,475)	\$ 1,405,420	\$ 202,422,977	\$ 47,084,902	\$ 249,507,879
Contribuciones de patrimonio	263,141	-	-	-	263,141	-	263,141
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,242,100)	(3,673,638)	-	-	(4,915,738)	(1,164,043)	(6,079,781)
Otras cuentas de capital	-	(10,524,329)	-	-	(10,524,329)	-	(10,524,329)
Recompra de CBFIs	-	(155,174)	-	155,174	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	5,479,550	(24,668)	-	5,454,882	2,106,849	7,561,731
Saldos al 30 de junio de 2026	\$ 101,400,353	\$ 91,412,129	\$ (1,672,143)	\$ 1,560,594	\$ 192,700,933	\$ 48,027,708	\$ 240,728,641
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 105,623,400	\$ 82,981,184	\$ (3,527,652)	\$ 1,268,278	\$ 186,345,210	\$ 1,433,827	\$ 187,779,037
Contribuciones de patrimonio	55,221	-	-	-	55,221	-	55,221
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,870,890)	(2,340,885)	-	-	(4,211,775)	(22,180)	(4,233,955)
Recompra de CBFIs	-	(280,400)	-	81,426	(198,974)	-	(198,974)
Utilidad neta e integral consolidada	-	6,976,924	1,149,113	-	8,126,037	36,818	8,162,855
Saldos al 30 de junio de 2025	\$ 103,807,731	\$ 87,336,823	\$ (2,378,539)	\$ 1,349,704	\$ 190,115,719	\$ 1,448,465	\$ 191,564,184

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	\$ 7,440,363	\$ 5,460,184	\$ 1,980,179	\$ 7,013,742	\$ 5,428,050	\$ 1,585,692
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión,						
activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	193,134	23,407	169,727	(209,771)	(225,366)	15,595
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(1,535,590)	(2,746,986)	1,211,396	(2,753,095)	(3,265,040)	511,945
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	-	(82,500)	-	-	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,293,375	466,621	826,754	1,289,047	499,907	789,140
Bono ejecutivo	263,142	139,066	124,076	55,221	27,611	27,610
Intereses a favor	(451,146)	(226,993)	(224,153)	(160,309)	(45,963)	(114,346)
Intereses a cargo	5,848,411	2,899,889	2,948,522	6,124,938	3,007,270	3,117,668
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(174,570)	3,180	(177,750)	(54,706)	40,418	(95,124)
Otras partidas no monetarias	353	(2,230)	2,583	(6,714)	(7,693)	979
Total	12,794,972	6,016,138	6,778,834	11,298,353	5,459,194	5,839,159
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar a clientes	(747,113)	69,702	(816,815)	(194,504)	(178,990)	(15,514)
Otras cuentas por cobrar	(152,147)	(104,095)	(48,052)	(25,270)	(35,184)	9,914
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	294,938	287,309	7,629	(269,214)	(64,944)	(204,270)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(186,818)	(344,293)	157,475	141,498	107,056	34,442
Pagos anticipados y otros activos	(791,698)	76,339	(868,037)	(614,609)	112,907	(727,516)
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(1,096,969)	(349,662)	(747,307)	(443,326)	(482,506)	39,180
Rentas cobradas por anticipado	29,314	4,110	25,204	(103,951)	(31,601)	(72,350)
Derechos de arrendamiento	3,159	(1,543)	4,702	(18,294)	(907)	(17,387)
Depósitos de los arrendatarios	94,646	43,629	51,017	(1,766)	(27,345)	25,579
Cuentas por pagar partes relacionadas	406,738	199,803	206,935	61,597	62,981	(1,384)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	10,649,022	5,897,437	4,751,585	9,830,514	4,920,661	4,909,853
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,419,213)	(3,114,494)	(304,719)	(1,239,772)	(545,892)	(693,880)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,212,471)	(2,470,604)	(741,867)	-	-	-
Recuperación de seguros	50,442	49,341	1,101	9,747	4,794	4,953
Venta de propiedades de inversión	352,000	-	352,000	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(103,257)	(46,466)	(56,791)	(379,213)	(181,847)	(197,366)
Inversiones en asociadas	(17,067)	(9,702)	(7,365)	-	-	-
Contraprestación Helios	(249,068)	(249,068)	-	(2,501,022)	-	(2,501,022)
Intereses cobrados	451,146	226,993	224,153	160,309	45,963	114,346
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,147,488)	(5,614,000)	(533,488)	(3,949,951)	(676,982)	(3,272,969)
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(10,660,488)	(9,118,444)	(1,542,044)	(36,092,557)	(14,815,146)	(21,277,411)
Préstamos obtenidos	11,530,000	9,050,000	2,480,000	40,458,368	16,800,000	23,658,368
Gastos de estructuración	(244,681)	(244,681)	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(90,589)	(53,107)	(37,482)	(484,229)	(250,963)	(233,266)
Distribuciones a los fideicomisarios	(6,079,781)	(2,998,128)	(3,081,653)	(4,233,955)	(2,122,521)	(2,111,434)
Recompra de CBFIs	-	-	-	(198,974)	(83)	(198,891)
Depósito restringido	2,896	6,985	(4,089)	-	-	-
Intereses pagados	(4,811,801)	(2,157,322)	(2,654,479)	(5,650,699)	(1,666,421)	(3,984,278)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(10,354,444)	(5,514,697)	(4,839,747)	(6,202,046)	(2,055,134)	(4,146,912)
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(5,852,910)	(5,231,260)	(621,650)	(321,483)	2,188,545	(2,510,028)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	13,721,823	-	13,721,823	4,518,601	-	4,518,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 7,868,913	\$ (5,231,260)	\$ 13,100,173	\$ 4,197,118	\$ 2,188,545	\$ 2,008,573

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

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

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

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

El nivel de endeudamiento al cierre del segundo trimestre del 2025 pasó de un 41.4% a un 36.8% al cierre del segundo trimestre de 2026. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del segundo trimestre del 2025 pasó de un 1.51 a un 2.32 al cierre del segundo trimestre de 2026.

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

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

El motivo del cambio en los Préstamos a Corto Plazo se debe principalmente a la reclasificación de saldos del Largo Plazo al Corto Plazo correspondiente a un Bono Nacional en UDIs próximo a vencer y al efecto cambiario. Finalmente, el motivo del cambio en los Préstamos a Largo Plazo se debe principalmente a la reclasificación de saldos del Largo Plazo al Corto Plazo correspondiente al mismo Bono Nacional en UDIs próximo a vencer y al efecto cambiario.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

(Cifras 2026 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

- i. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra Uno;
- ii. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353.

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

Eventos relevantes al 30 de junio de 2026.

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

1. Fibra NEXT llevó a cabo la operación anunciada en el cuarto trimestre del 2025 en relación con la adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún con un total de 395,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 252,679 m2 se encuentran en desarrollo y 143,163 m2 se encuentran estabilizados. El valor de las propiedades estabilizadas en esta transacción fue de \$2,891 millones pagados en efectivo y al 30 de junio de 2026 se han dado \$3,015 millones adicionales de anticipos de obra para su construcción total
2. Fibra NEXT firmó un acuerdo vinculante para adquirir el portafolio denominado “Atlas” integrado por 15 propiedades con vocación industrial, en ubicaciones premium, principalmente en el norte de la república mexicana. Los inmuebles contemplan un área bruta rentable de 183,461 m2 con un porcentaje de ocupación de 99.6%, integrados por clientes internacionales de manufactura ligera, con operaciones en sectores con fundamentos de demanda robustos y de largo plazo en la frontera norte del país. Se espera que las propiedades generen un ingreso operativo neto de US. \$12.1 millones desde el primer año. La operación fue cerrada el 16 de julio de 2026.

El precio por la adquisición de las propiedades es de US. \$138.2 millones, con un cap rate cercano al 9% pagadero en efectivo. Además del precio de compra, se tiene el derecho para adquirir una propiedad adicional de 19,673 m2 por US. \$14.8 millones en los próximos 12 meses al mismo cap rate.

3. En junio de 2026, previa opinión favorable del Comité de Prácticas, el Comité Técnico de NEXT aprobó llevar a cabo la adquisición de los activos industriales del portafolio denominado “Saturno”, cuyo pago podrá realizarse en efectivo, CBFIs o una combinación de éstos.

El portafolio se integra por dos propiedades industriales ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, las cuales cuenta con aproximadamente 501,659 m2 de área bruta rentable total, de los cuales aproximadamente 207,479 m2 corresponden a área bruta rentable estabilizada y aproximadamente 294,180 m2 corresponden a área bruta rentable en desarrollo. Asimismo, se estima que el portafolio tendrá un NOI total de Ps. 1,032.5 millones y un cap rate combinado de 9.0%

4. El 4 de junio de 2026, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos hasta julio de 2027. En esa misma fecha, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con Banco Citi México, S.A. por \$145 millones de dólares norteamericanos hasta septiembre de 2026.
5. El 4 de junio de 2026, Fibra UNO realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por \$250 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco del Bajío, S.A. por \$150 millones de pesos y \$100 millones de pesos, respectivamente. El 5 de junio de 2026, Fibra UNO amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,000 millones de pesos hasta septiembre de 2026. El 12 de junio de 2026, Fibra UNO amplió el vencimiento de una disposición con Banco Actinver, S.A. por \$200 millones de pesos hasta junio de 2027. Finalmente, el 18 de junio de 2026, Fibra UNO realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por \$2,050 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,000 millones de pesos y \$1,050 millones de pesos, respectivamente.

6. El 12 de mayo de 2026, Fibra UNO realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por \$2,900 millones de pesos. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por \$1,300 millones de pesos, Banco del Bajío, S.A. por \$100 millones de pesos, Scotiabank Inverlat, S.A. por \$760 millones de pesos y Banco Santander México, S.A. por \$740 millones de pesos. Finalmente, el 13 de mayo de 2026, Fibra UNO amplió el vencimiento de una disposición con Banco del Bajío, S.A. por \$100 millones de pesos hasta noviembre de 2026.
7. El 11 de mayo de 2026, NEXT Properties adquirió su propia línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en un solo tramo de \$700 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.
8. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,363 millones de pesos y corresponden al 1T26.
9. El 11 de mayo de 2026, Fibra UNO renovó su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en dos tramos, uno por \$11,500 millones de pesos y otro por \$300 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.
10. El 17 de abril de 2026, Fibra UNO amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,050 millones de pesos hasta julio de 2026.
11. Durante el primer trimestre de 2026, Fibra UNO realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$1,000 millones de pesos, con fecha del 6 de febrero de 2026 y con vencimiento en el corto plazo.
12. Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos con vencimiento inicial del 6 de marzo de 2026 al 4 de junio de 2026.
13. En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. \$710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.
14. El 9 de febrero de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal por \$1,242 y \$1,311 respectivamente. El monto total de la distribución es de \$2,553 millones de pesos y corresponden al 4T25.
15. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre el acuerdo para el proceso de internalización mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y

representación inmobiliaria, así como de las comisiones asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

2. Bases de presentación

a) Bases de preparación

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

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

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

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2026.

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 26,358	\$ 72,418	\$ 962,563	\$ 960,526
Fid. /955 Portal Norte (ii)	Mixto	20.00%	20.00%	3,792	31,004	528,664	524,873
Total				\$ 30,150	\$ 103,422	\$ 1,491,227	\$ 1,485,399

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino); Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino) incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino) y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

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

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

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

Fideicomiso 1127

	30/06/2026	31/12/2025
Activos	\$ 180,156	\$ 171,090
Propiedades de inversión	4,205,013	4,203,593
Pasivos	112,809	111,361
Patrimonio total	4,272,360	4,263,322
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,309,797	3,302,796
Participación no controlada	962,563	960,526
Utilidad del año	116,989	321,431
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	90,631	249,013
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 26,358	\$ 72,418

Fideicomiso 955

	30/06/2026	31/12/2025
Activos	\$ 502,908	\$ 518,443
Propiedades de inversión	4,527,431	4,519,084
Pasivos	2,387,017	2,413,163
Patrimonio total	2,643,322	2,624,364
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,114,658	2,099,491
Participación no controlada	528,664	524,873
Utilidad del año	18,959	155,022
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	15,167	124,018
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 3,792	\$ 31,004

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

f) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra Uno no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

La Administración de Fibra Uno no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido

	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y bancos	\$ 6,390,560	\$ 12,258,335
Inversiones a la vista	1,404,658	715,725
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	73,695	747,763
Total efectivo y efectivo restringido	\$ 7,868,913	\$ 13,721,823
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	\$ 152,810	\$ 155,706

En relación con el efectivo restringido a Corto Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta con la existencia de dos líneas de crédito relevantes correspondientes a Fibra Uno que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo más relevante del efectivo restringido está compuesto por el Fondos de Reserva de Banco Ve por Más, S.A. de C.V. con un saldo vigente de \$62.4 millones de pesos. Este Fondos de Reserva, está conformado de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con la Institución:

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

Con respecto al efectivo restringido a Largo Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta en total, con la existencia de tres líneas de crédito correspondientes a NEXT Properties que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de \$17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de \$34.2 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de \$29 millones de pesos.

Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

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

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra UNO, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS) con fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031. Dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales, lo que le permite a Fibra UNO realizar disposiciones al amparo de la línea y cuya última disposición podrá realizarse hasta 30 días previos a la fecha de vencimiento.

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

- 1) Para el tramo en pesos, el monto disponible asciende a \$11,500 millones, tasa variable ligada a la TIIE de Fondeo (TIEF), más un margen aplicable de 1.75%.
- 2) Para el tramo en dólares norteamericanos, el monto disponible asciende a \$300 millones, tasa variable ligada a Term SOFR 1M, más un margen aplicable de 1.75%.

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

Adicionalmente NEXT Properties adquirió una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS) contratada el 11 de mayo de 2026, con fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031, susceptible de extenderse por un periodo de hasta 2 años, mediante el pago de una comisión por extensión equivalente a 15 puntos base por cada año adicional. Dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales, lo que le permite a NEXT Properties realizar disposiciones al amparo de la línea y cuya última disposición podrá realizarse hasta 30 días previos a la fecha de vencimiento.

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

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

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

Adicionalmente al 30 de junio de 2026, como efectivo restringido a largo plazo, se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de \$71.6 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

4. Rentas por cobrar a clientes

	30/06/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	\$ 4,056,814	\$ 3,355,067
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,389,641)	(1,223,481)
	\$ 2,667,173	\$ 2,131,586

5. Otras cuentas por cobrar

	30/06/2026	31/12/2025
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	\$ 212,550	\$ 110,575
Otras cuentas por cobrar	548,935	272,796
	\$ 761,485	\$ 383,371

6. Propiedades de inversión

	30/06/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 356,112,142	\$ 350,880,296
Inversión en proceso de construcción	6,758,592	4,794,932
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	420,000
Reservas territoriales	1,504,775	1,504,775
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,170,608	3,158,350
	\$ 367,546,117	\$ 360,758,353

6a. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	30/06/2026	31/12/2025
Saldos al inicio del período			\$ 360,758,353	\$ 327,172,615
Adquisiciones:				
Calopark	Industrial	1	741,867	-
THR	Industrial	3	2,890,509	-
Jupiter I	Industrial	9	-	14,405,822
Jupiter II	Industrial	9	-	15,733,761
Doña Rosa II	Industrial	1	-	219,970
Disposiciones:				
Altamira	Terreno	1	-	(36,440)
Inventario para Venta				
Individuales	Comercial	1	-	(1,173,800)
Samara	Mixto	1	-	(5,538,523)
Midtown Jalisco	Comercial	1	-	(5,646,344)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			3,570,738	3,790,065
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			(420,000)	420,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			4,650	11,411,227
Saldos al final del período			\$ 367,546,117	\$ 360,758,353

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 30 de junio de 2026, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$103 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas

	% de participación	30/06/2026	31/12/2025
Torre Mayor	70%	\$ 5,562,193	\$ 5,557,826
Torre Diana	50%	3,358,968	3,326,339
Antea Querétaro	40%	2,599,359	2,656,360
Otras	49%	303,000	303,000
		\$ 11,823,520	\$ 11,843,525

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por (\$37) millones de pesos y \$155.2 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

8. Intangibles

	30/06/2026	31/12/2025
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	<u>(1,311,144)</u>	<u>(1,260,052)</u>
	\$ 762,530	\$ 813,622

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 30 de junio de 2026 y 2025 fue por \$51 millones de pesos en ambos periodos.

[sección de página intencionalmente en blanco]

9. Préstamos

Préstamos		Resumen de préstamos al 30 de Junio de 2026					
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
FUNO							
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	\$ -	380,503
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	346,001
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	300,100
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	54,026
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	338,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	380,139
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	\$ 1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 25L)	MXN	TIIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 25-2L)	MXN	11.36%	may-25	may-32	9,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.60%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,405,230	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-26	jun-27	200,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jun-26	jul-26	250,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 0.80%	jun-26	jul-26	2,050,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	may-26	ago-26	2,900,000	-
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	\$ 4,036,300	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,752,641	-
NEXT							
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	sep-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,125
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 730,336	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	970,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,824,924	-
Hipotecario	Banorte - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	493,735	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	502,118	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	mar-26	jul-26	1,450,000	-
Saldos insolutos al 30 de junio de 2026						\$ 68,664,884	\$ 4,591,372
Tipo de cambio al 30 de junio de 2026							17.4700
Saldos insolutos al 30 de junio de 2026 en dólares equivalente en pesos						\$	80,211,269
Saldos insolutos al 30 de junio de 2026 equivalente en pesos						\$	148,876,153
Préstamos a corto plazo							16,987,221
Costo de la transacción a corto plazo							(225,617)
						\$	16,761,603
Préstamos a largo plazo							131,888,931
Costo de la transacción a largo plazo							(1,051,642)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							-
						\$	130,837,289

* Al 30 de junio de 2026 el valor de mercado de la UDI fue de 8.815225 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

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

[sección de página intencionalmente en blanco]

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
FUNO							
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	\$ -	380,503
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	346,001
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	300,100
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	54,026
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	338,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	380,139
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	\$ 1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 25L)	MXN	TIIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 25-2L)	MXN	11.36%	may-25	may-32	9,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	Bancomext - Samara	MXN	TIIEF + 1.50%	ago-25	jul-30	1,856,427	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,472,680	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.90%	oct-25	ene-26	740,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	oct-25	ene-26	760,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,300,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-25	abr-26	1,050,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	nov-25	may-26	200,000	-
Quirografario	Banco del Bajío II	MXN	TIIE + 0.95%	dic-25	jun-26	150,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-25	jun-26	200,000	-
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	\$ 3,967,693	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,688,855	-
NEXT							
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 732,148	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	982,750	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,839,972	-
Hipotecario	Banorte - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,450,000	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025						\$ 69,516,670	\$ 4,591,531
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025							17.9667
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 en dólares equivalente en pesos						\$	82,494,667
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 equivalente en pesos						\$	152,011,337
Préstamos a corto plazo							12,125,429
Costo de la transacción a corto plazo							(177,511)
						\$	11,947,917
Préstamos a largo plazo							139,885,908
Costo de la transacción a largo plazo							(969,444)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(1,892)
						\$	138,914,573

* Al 31 de diciembre de 2025 el valor de mercado de la UDI fue de 8.665387 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

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

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

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(13,107)	(12,465)	(96,921)	(94,628)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	2,121	2,118	(785)	(719)
3	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(57,381)	(56,575)	(44,587)	(43,289)
4	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(24,412)	(23,957)	(16,000)	(15,263)
5	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(28,339)	(27,880)	(19,923)	(19,551)
6	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(9,743)	(9,589)	(5,961)	(5,945)
7	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(12,610)	(11,958)	(3,747)	(3,185)
Total				17,012,083	(143,471)	(140,306)	(187,925)	(182,480)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
- (2) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$9,405 millones de pesos a tasas variables de TIIE de Fondeo compuesta más spread de 1.99% y fecha de vencimiento en agosto 2030:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.81% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.29% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- (3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de junio 2026 de \$1,181 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 9.12% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- (4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por \$995 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.30% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026
1	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,279,989)	(1,245,810)	(1,100,711)	(1,064,515)
2	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(901,730)	(811,721)	(981,440)	(893,049)
3	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(365,596)	(339,447)	(373,604)	(349,262)
4	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(138,916)	(124,700)	(142,710)	(129,982)
5	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(121,202)	(109,523)	(125,042)	(115,024)
6	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(85,378)	(78,254)	(90,714)	(85,715)
7	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(225,762)	(197,024)	(221,739)	(194,309)
Total				1,075,000	20,899,000	(3,118,572)	(2,906,479)	(3,035,960)	(2,831,856)

- (1) Bono Internacional por \$775 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87%; vencimiento en enero de 2030:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene dos objetivos:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 275 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6700 pesos por dólar norteamericano.
 - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 0.00% en flujos fijos en pesos a una tasa de 0.00% menos spread de 0.0650%.
- (2) Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 19.9900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 30 de junio de 2026: 6.7559%).
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 17.1500 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 30 de junio de 2026: 6.7559%).
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 100 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 16.8675 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del primer semestre del año 2028, la cantidad resultante de

multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 30 de junio de 2026: 6.7559%).

- d. Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 300 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 20.3339 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIEF menos spread promedio ponderado de 5.6701% (TIEF al 30 de junio de 2026: 6.6300%).

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 30 de junio de 2026 asciende a un pasivo de \$3,046,785.

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

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

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(12,477)	(12,477)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,402)	(2,401)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(1,595)	(1,594)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(13,107)	(12,465)	(161,613)	(158,770)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	2,121	2,118	(2,859)	(2,776)
8	Mitkah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(57,381)	(56,575)	(59,009)	(58,037)
9	Mitkah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(24,412)	(23,957)	(23,750)	(23,221)
10	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(28,339)	(27,880)	(29,177)	(28,659)
11	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(9,743)	(9,589)	(4,480)	(4,312)
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(12,610)	(11,958)	(11,753)	(11,066)
Total				17,012,083	(143,471)	(140,306)	(313,192)	(307,389)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(27,376)	(27,366)
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(12,226)	(12,221)
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(5,204)	(5,202)
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(151,685)	(151,629)
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(64,061)	(64,037)
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(50,901)	(50,882)
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	(42,522)	(42,506)
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(45,979)	(45,962)
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(61,217)	(61,195)
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(227,562)	(227,479)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(113,723)	(113,681)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(113,637)	(113,595)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(225,150)	(225,150)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(225,309)	(225,309)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(338,333)	(338,332)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	-	(338,145)	(338,145)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	-	-	-	-	940,389	940,339
18	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,279,989)	(1,245,810)	-	-
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(901,730)	(811,721)	(935,795)	(846,587)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(365,596)	(339,447)	(318,899)	(294,280)
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(138,916)	(124,700)	(119,970)	(106,651)
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(121,202)	(109,523)	(103,035)	(92,022)
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(85,378)	(78,254)	(69,867)	(62,863)
24	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(225,762)	(197,024)	(195,971)	(169,194)
Total				1,075,000	20,899,000	(3,118,572)	(2,906,479)	(2,846,178)	(2,673,949)

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

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	30/06/2026	31/12/2025
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	\$ 2,083,685	\$ 2,116,444
Proveedores	2,082,428	1,960,123
	\$ 4,166,113	\$ 4,076,567

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs, considerando el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026 y 2025, fueron por \$263.1 millones de pesos y \$55.2 pesos, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/06/2026	Transacciones del segundo trimestre 2026	31/03/2026	30/06/2025	Transacciones del segundo trimestre 2025	31/03/2025
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso						
Fibra Uno Administración, S.C. Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 60,040	\$ -	\$ 60,040	\$ 470,902	\$ 238,421	\$ 232,481
F2 Services, S.C. Servicios recibidos (2)	48,964	-	48,964	264,250	130,213	134,037
	<u>\$ 109,004</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 109,004</u>	<u>\$ 735,152</u>	<u>\$ 368,634</u>	<u>\$ 366,518</u>
Ingresos:						
Ingresos por Comisiones (3)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,530	\$ 4,203	\$ 2,327
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (4)	273,779	133,892	139,887	233,373	144,858	88,515
	<u>\$ 273,779</u>	<u>\$ 133,892</u>	<u>\$ 139,887</u>	<u>\$ 239,903</u>	<u>\$ 149,063</u>	<u>\$ 90,842</u>
Erogaciones:						
Administración de Obra (5)	\$ 3,436,124	\$ 2,976,777	\$ 459,348	\$ 506,426	\$ 232,328	\$ 274,098
Mantenimiento, Administración y Otros (6)	1,395,716	1,018,770	376,946	684,636	319,023	365,614
	<u>\$ 4,831,840</u>	<u>\$ 3,995,547</u>	<u>\$ 836,294</u>	<u>\$ 1,191,062</u>	<u>\$ 551,351</u>	<u>\$ 639,712</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/2026	31/12/2025
Por Cobrar		
Operadores Hoteles	\$ 352,018	\$ 386,489
Banco Ve por Más, S.A. Fideicomiso 303	48,030	88,011
Depósitos relacionados por adquisición de propiedades	15,613	175,544
Fid Querétaro 1487/2012	8,144	35,615
Fid 838/2007 Guadalajara	3,853	16,378
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	1,513	16,010
Allux Media S.A. de C.V.	173	13,968
Otras	23,088	15,354
	\$ 452,432	\$ 747,369
Por Cobrar no circulante		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	\$ 234,389	\$ 155,927
	30/06/2026	31/12/2025
Por Pagar		
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	\$ 115,787	\$ 57,480
PRK Industrial S.A. de C.V.	169,231	-
Parks Mantenimiento, S.C.	158,747	31,355
Fundación Funo A.C.	86,431	58,049
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	53,969	71,457
Controladora Hotelera POH S.A. de C.V.	52,200	-
Parks Hospitality Guadalajara S.A. de C.V.	30,160	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	30,063
Parks Mantenimiento II S.C.	28,371	-
Operadora de Hoteles Samara, S.A. de C.V.	20,880	-
Fibra Uno Administración, S.C.	36	59,013
Otras	34,699	3,668
	\$ 780,574	\$ 311,085

14. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el monto de CBFI's en circulación corresponde a 3,838,823,784 y 3,810,649,852 respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
11 de mayo de 2026	\$ 2,362,603	\$ -	\$ 2,362,603
9 de febrero de 2026	1,311,035	1,242,100	2,553,135
Total al 30 de junio de 2026	\$ 3,673,638	\$ 1,242,100	\$ 4,915,738
10 de noviembre de 2025	\$ 2,305,443	\$ -	\$ 2,305,443
11 de agosto de 2025	2,169,032	-	2,169,032
9 de mayo de 2025	2,111,775	-	2,111,775
10 de febrero de 2025	229,110	1,870,890	2,100,000
Total al 31 de diciembre de 2025	\$ 6,815,360	\$ 1,870,890	\$ 8,686,250

Al 30 de junio de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de las distribuciones en 2026 ha sido por \$4,916 millones de pesos de los cuales \$3,674 millones de pesos corresponden a resultado fiscal y \$1,242 millones de pesos a reembolso de capital. Del total de las distribuciones \$2,553 millones de pesos corresponden al 4T25.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 30 de junio de 2026, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 52,071,884 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 29.97 lo que equivale a \$1,560,594,363 pesos.

15. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

16. Eventos posteriores

El 16 de julio de 2026, NEXT Properties cerró la transacción por el portafolio “Atlas” por un total de US. \$138.2 millones, el cual consiste en un área bruta rentable de 183,461 m2 en 15 propiedades 100% rentadas y ubicadas principalmente en el norte del país.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 24 de junio de 2026.
