Bolsa Institucional de Valores BIVA

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	NO
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	NO
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Los CBFIS no contarán con garantía real o personal alguna.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	NO
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	NO

[412000-NBIS3] Portada reporte anual

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver
FIDUCIARIO EMISOR

Montes Urales 620, Piso 1 Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000

Fibra Uno Administración, S.C.

Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11 Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón Ciudad de México, México, 01219.

Clave de cotización:

FUNO

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs están listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene CBs listados en dicha Bolsa y Senior Notes FUNO listados en "*the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange*".

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	3,810,649,852
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,233,107,376

Número de fideicomiso:

1401

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (actualmente el fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), e identificado bajo el número 1401 (el "Fideicomiso Fibra Uno"), constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

F1 Management, S.C.

Asesor del fideicomiso:

Fibra Uno Administración, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No Aplica

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Nuestra Cartera de Bienes Inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2025 por 605 Propiedades con 630 Operaciones, diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 en el sector de otros, con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Durante 2025 no se tuvieron proyectos en desarrollo. Asimismo, la fase II del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mítikah, se encuentra en pausa. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, con aproximadamente 3,190 Arrendatarios de diversas industrias y sectores.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, es nuestra intención llevar a cabo la Distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de las distribuciones:

La fuente de pago de las Distribuciones es con los recursos del Patrimonio de Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores es el previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

31-dic-2025

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual 1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual 2
[413000-NBIS3] Información general 12
Glosario de términos y definiciones: 12
Resumen ejecutivo: 23
Factores de riesgo: 38
Otros valores emitidos por el fideicomiso: 87
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 91
Destino de los fondos, en su caso: 91
Documentos de carácter público: 92
[421000-NBIS3] El fideicomiso 95
Historia y desarrollo del fideicomiso: 95
Descripción del negocio: 97
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: 98
Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 105
Principales clientes: 105
Legislación aplicable y régimen fiscal: 107
Recursos humanos: 110
Desempeño ambiental: 111
Información de mercado: 118
Estructura de administración: 146
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 147
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: 147
Distribuciones: 148
Inmuebles propiedad del fideicomiso: 151
Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios: 186
Evolución de los activos del fideicomiso: 188
Desempeño de los activos del fideicomiso: 190
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 192
Informe de deudores relevantes: 194
Contratos y acuerdos relevantes: 194

Administrador:....216
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:....217
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:....218
Auditores externos del fideicomiso:....219
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:....220
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:....220
Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores:....222
Denominación del formador de mercado:....228
Duración del contrato con el formador de mercado:....229
Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:....229
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:....229
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso....230
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:....230
Actividad Principal:....230
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:....231
Estructura corporativa:....231
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:....232
Administradores y tenedores de los certificados:....233
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso....257
Información financiera seleccionada del fideicomiso:....257
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:....266
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):....292
Resultados de la operación del fideicomiso:....294
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:....303
Control Interno del fideicomiso:....310
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:....321
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna....323
Información financiera seleccionada de la administración interna:....323
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:....324
Resultados de la operación de la administración interna:....325

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 325
[431000-NBIS3] Personas responsables 326
[432000-NBIS3] Anexos.....332

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
ABR o GLA	Significa área bruta rentable (gross-leasable área).
Activos	Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
Administrador del Fideicomiso	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus Propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos de su respectivo Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores de Carteras (Property Managers)	Significan conjuntamente: (i) el Administrador del Fideicomiso, (ii) FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de la Cartera Vermont y nuestra Cartera Titán, conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del Bien Inmueble identificado como Hotel Centro Histórico, y (iv) Pakeah, S.C., empresa subsidiaria del Fideicomiso que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del Bien Inmueble identificado como Park Tower Vallarta de la Cartera Turbo.
Asamblea de Tenedores	Significa nuestra asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.C., quien, hasta el 31 de diciembre de 2025, prestó a la Emisora los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador del Fideicomiso, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.

Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera Emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera Emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Espacio Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Apolo II, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hércules, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Ex Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Titán, la Cartera TM, la Cartera Torre Diana, la Cartera Turbo, la Cartera Verde, la Cartera Vermont, la Cartera Sendero Villahermosa, la Cartera Memorial y la Cartera Júpiter.
Cartera Espacio Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015, integrada con 6 (seis) Propiedades de oficinas, localizadas dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de Bienes Inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 46 (cuarenta y seis) Propiedades de uso comercial y 2 (dos) terrenos para desarrollo comercial, ubicados en los siguientes estados: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato y Tlaxcala.
Cartera Apolo II	Significa la cartera de Bienes Inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2017, compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades de uso comercial ubicadas en los siguientes estados: Aguascalientes, Ciudad de México, Jalisco, Guanajuato, Morelos, Zacatecas, Estado de México, Sonora, Sinaloa, Coahuila y Chiapas.
Cartera Azul	Significa la cartera de Bienes Inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 19 (diecinueve) Propiedades, incluyendo 14 (catorce) Propiedades comerciales, 1 (una) Propiedad industrial, 3 (tres) Propiedades de oficinas y 1 (una) Propiedad de otro tipo de Operaciones, ubicadas en los siguientes estados: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California, Nuevo León, Estado de México y la Ciudad de México.
Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012 ubicada en Cuemanco, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, ubicada al sur de la Ciudad de México, compuesta por 1 (un) terreno y 1 (un) centro comercial. Dicho desarrollo es conocido como Mítikah, proyecto que considera diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos. La Cartera Buffalo en su parte del centro comercial (Patio Churubusco), ahora forma parte de la Cartera Individuales.

Cartera California	Significa la cartera adquirida en abril de 2014, compuesta de 26 (veintiséis) Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Nuevo León y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México. En 2017, esta Propiedad se integró al proyecto Mítikah.
Cartera de Adquisición	Significa los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 (trece) Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera Emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba integrada por 2 (dos) Propiedades en coinversión que se encontraban en desarrollo: (i) la primera denominada Mítikah, en la que la Emisora coinvertía con Helios y que se espera a su término cuente con 337,410 m2 (trescientos treinta y siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados) potenciales de GLA; en el entendido que la fase I del proyecto se entregó durante el cuarto trimestre de 2022, misma que incluye 178,153 m2 de GLA distribuidos en 3 Bienes Inmuebles: el centro comercial, Torre M, y la Torre de Consultorios. Por lo que hace a la fase II del proyecto, su ejecución aún no ha dado inicio. Al 31 de diciembre de 2025, Mítikah cuenta con un total de 281,615 m2 de GLA en operación, los cuales incluyen el Centro Bancomer; y (ii) la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvertía con AXA Seguros y que inició operaciones en noviembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2025 cuenta con 70,223 m2 (setenta mil doscientos veintitrés metros cuadrados) potenciales de GLA.[1]
Cartera Estabilizada [2]	Significa nuestra cartera de Activos al 31 de diciembre de 2025 compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de operación (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones).
Cartera Frimax	Significa la cartera adquirida durante el primer trimestre de 2017, que al 31 de diciembre de 2025, estaba compuesta por: (i) 1 (un) parque industrial ubicado en el corredor Toluca, denominado “Doña Rosa”, (ii) 1 (un) terreno para desarrollo ubicado en Lerma, Estado de México denominado “Escatto”, sobre el cual se construyó una nave industrial que fue adquirida por nosotros en junio de 2019 y (iii) 1 (un) parque industrial ubicado en el Estado de México denominado “Tepozpark (La Teja)”.
Cartera Gris	Significa la Propiedad de uso industrial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 32 (treinta y dos) Propiedades que se integra con 20 (veinte) Propiedades industriales, 6 (seis) Propiedades comerciales y 6 (seis) Propiedades de oficina.
Cartera Hércules	Significa la cartera que por el momento agrupa las Propiedades denominadas Tepeji, Tajuelos II, Guadalajara Park, La Presa, San Martín Obispo III, Querétaro Park V y Cuautipark III.
Cartera Hotel Centro Histórico	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó en abril de 2014.

Cartera Indiana	Significa conjuntamente las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015 que está compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades en total. En junio de 2015 se adquirieron 13 (trece) planteles educativos de Grupo ICEL, y en noviembre de 2015 se adquirieron 4 (cuatro) planteles educativos adicionales del mismo grupo.
Cartera Individuales	Significa la cartera conformada por 9 (nueve) Propiedades de las cuales 1 (una) es Propiedad comercial, 7 (siete) son Propiedades de oficinas y 1 (una) es Propiedad de otro tipo de Operaciones.
Cartera Individuales Industriales	Significa la cartera conformada por 3 (tres) Propiedades industriales: Cancún Park, El Salto y Doña Rosa II, ésta última Propiedad se consolidada con la Emisora a través de Fibra Next.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación; que en conjunto integran 17 (diecisiete) Propiedades, compuesta por 10 (diez) Propiedades comerciales, 2 (dos) Propiedades de oficinas y 5 (cinco) Propiedades industriales.
Cartera Júpiter	Significa el portafolio conformado por 18 (dieciocho) Propiedades de vocación industrial que fueron aportados por Fibra Next a Next Properties.
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 13 (trece) Propiedades de uso comercial (centros comerciales), cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas y 7 (siete) terrenos para futuros desarrollos.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como “La Viga”, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 5 (cinco) Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 4 (cuatro) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y 1 (una) Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Memorial	Significa la cartera de 16 (dieciséis) Propiedades adquiridas en el mes de enero de 2021, que forman parte del segmento Otros y que se encuentran ubicadas en los siguientes estados: Aguascalientes, Baja California, Ciudad de México, Coahuila, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Michoacán y Nuevo León.
Cartera Morado	Significa la cartera de Bienes Inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 16 (dieciséis) Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) Propiedades comerciales, 5 (cinco) Propiedades de oficina y 3 (tres) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 (tres) centros comerciales en la Ciudad de México.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 (diez) Propiedades, de las cuales, 2 (dos) son Propiedades comerciales y 8 (ocho) son Propiedades de oficinas, 9 (nueve) de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 (una) en Guadalajara.
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 22 (veintidós) Propiedades de oficinas y 156 (ciento cincuenta y seis) Propiedades correspondientes a otro tipo de Operaciones (sucursales bancarias), ubicadas en 28 (veintiocho) estados, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México,

	Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera Ex Rojo	Significa la cartera de 11 (once) Propiedades integrada por 7 (siete) Propiedades de oficinas ubicadas en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León y 4 (cuatro) Propiedades correspondientes a otro tipo de Operaciones (principalmente sucursales bancarias) ubicadas en Baja California, Ciudad de México, Nuevo León, Oaxaca y Sonora.
Cartera R15	Significa la cartera de 5 (cinco) Propiedades integrada por 4 (cuatro) Propiedades comerciales ubicadas 3 (tres) en Jalisco y 1 (una) en Quintana Roo y 1 (una) Propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras 4 (cuatro) Propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara, Puerto Vallarta y Cancún fueron adquiridas en 2014 y la Propiedad industrial fue adquirida en septiembre de 2015.
Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado “Samara”, ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
Cartera Titán	Significa 64 (sesenta y cuatro) Propiedades industriales, y una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, ubicados principalmente en el norte del país.
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 70% (setenta por ciento) de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemático de oficinas conocido como “Torre Mayor”, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
Cartera Torre Diana	Significa el edificio de oficinas clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del corredor Reforma sobre Rio Mississippi. El Fideicomiso es dueño del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fideicomisarios de esta Propiedad.
Cartera Turbo	Significa las 20 (veinte) Propiedades (9 (nueve) de uso industrial, 8 (ocho) de uso comercial, 1 (una) de uso de oficinas y 2 (dos) de otro tipo de Operaciones) adquiridas durante 2016 y 2017, localizadas en los estados de Querétaro, Estado de México, Yucatán, Chiapas, Guanajuato y en Jalisco. 2 (dos) de las Propiedades comerciales fueron adquiridas durante el mes de marzo de 2019.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 31 (treinta y un) Propiedades industriales, adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los Estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Sendero Villahermosa	Significa la Propiedad para uso comercial adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco.
Certificados de Deuda o CBs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios representativos de deuda emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa de colocación.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Administración NEXT Properties	Significa el contrato de prestación de servicios celebrado por el fiduciario del fideicomiso Next Properties y 2401 Next Management, S.C. (subsidiaria de Fibra Next), como administrador, a efecto de que ésta proporcione servicios de administración de los Activos que integran el patrimonio de Next Properties, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato de prestación de servicios (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo), celebrado por la Emisora y el Asesor conforme al cual, éste último proporcionó hasta el 31 de diciembre de 2025 los Servicios de Asesoría en Planeación.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores de Carteras (Property Managers) a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contrato de Prestación de Servicios F1 Management	Significa el contrato de prestación de servicios de apoyo administrativo, contable, fiscal y operativo celebrado entre el Administrador del Fideicomiso y Next Properties.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a los cuales se prestaron hasta el 31 de diciembre de 2025 los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron los Activos al Patrimonio del Fideicomiso, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.

Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR; las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.4, 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.9., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.13, y 3.21.2.14. de la RMF; las fichas de trámite 139/ISR, 141/ISR y 166/ISR contenidas en el Anexo 1-A de la RMF y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquiera otras disposiciones que las sustituyan o modifiquen en cualquier momento.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que, conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C. que, hasta el 31 de diciembre de 2025, proporcionó al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros consolidados auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abude Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.

Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.
FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAs	Significa los fideicomisos de administración denominados “fideicomisos de inversión en bienes raíces” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
Fibra Next	Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 7401, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT 25”; el cual es controlado y consolidado por la Emisora.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomisarios Next Properties	Significa Fibra Next y Fibra Uno, como fideicomisarios del fideicomiso Next Properties.
Fideicomiso o el Fideicomiso Fibra Uno o Fibra Uno	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número 1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Lo anterior en el entendido que actualmente el Fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, quien sustituyó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en tal carácter.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor o Emisora	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Helios	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común y Fibra Uno como coinversionista, de fecha 24 de junio de 2015.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Intercambio de Senior Notes	Tiene el significado que a dicho término se atribuye en el subapartado “Desempeño de las Emisiones de Senior Notes FUNO” del apartado “d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso” de la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL” del presente Reporte Anual.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAs.
In Service	Serán consideradas Propiedades “In Service” las que cumplan con las siguientes condiciones: 1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo reportado. 2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año. 3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%. Aquellas Propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un pre□leasing igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación. El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente: Industrial: 12 meses. Comercial: 18 meses. Oficinas: 24 meses. Después de los tiempos mencionados, las Propiedades pasarán automáticamente a operación.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.

LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Mítikah	Significa el desarrollo inmobiliario en el que Fibra Uno invierte a través de Helios. Finalmente, por la administración de dicha inversión, F1 Management, S.C., quien es subsidiaria del Fideicomiso, tiene derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, ciertas comisiones de conformidad con el contrato de administración respectivo.
Next Properties	Significa el fideicomiso de administración identificado con el número 2401, cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y en el que al 31 de diciembre de 2025, la Emisora es titular del 60.78% de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso y Fibra Next es titular del 39.22% restante; en el entendido que la Emisora controla y consolida a Next Properties a través de Fibra Next.
NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos: (i) gastos de operación (excluyendo la amortización de comisiones bancarias y los gastos no recurrentes), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.
Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados, ejecutivos y colaboradores de las empresas que tienen encomendada la dirección, administración y operación del Fideicomiso, incluyendo los del Administrador renovado por la Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2024 (originalmente aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014).
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Activos al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.

Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda denominados senior notes que sean colocados por la Emisora y Next Properties, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Senior Notes FUNO	Significa los valores representativos de deuda denominados senior notes que sean colocados por la Emisora, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Senior Notes Next Properties	Significa los valores representativos de deuda denominados senior notes colocados por Next Properties en los mercados internacionales con motivo del Intercambio de Senior Notes.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores de Carteras conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores de Carteras, incluyendo sin limitar: (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.
Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por la Empresa de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Servicios de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos; y (iv) apoyo al Fideicomiso en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades que hasta el 31 de diciembre de 2025 realizó el Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y el Administrador del Fideicomiso en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.

Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjuntó al Fideicomiso como anexo.
Torre Reforma Latino	Significa la Propiedad de oficinas terminada durante el segundo trimestre de 2017 y que forma parte de la Cartera G-30, ubicada en Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
Valor NAV	Significa el valor neto de los activos, el cual se calcula mediante la resta del valor total de los activos menos el valor total de los pasivos.

Resumen ejecutivo:

b) Resumen Ejecutivo

Se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este documento, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente documento. Las referencias que se hacen en este documento a “Fideicomiso Fibra Uno”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1401, junto con el Administrador del Fideicomiso.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

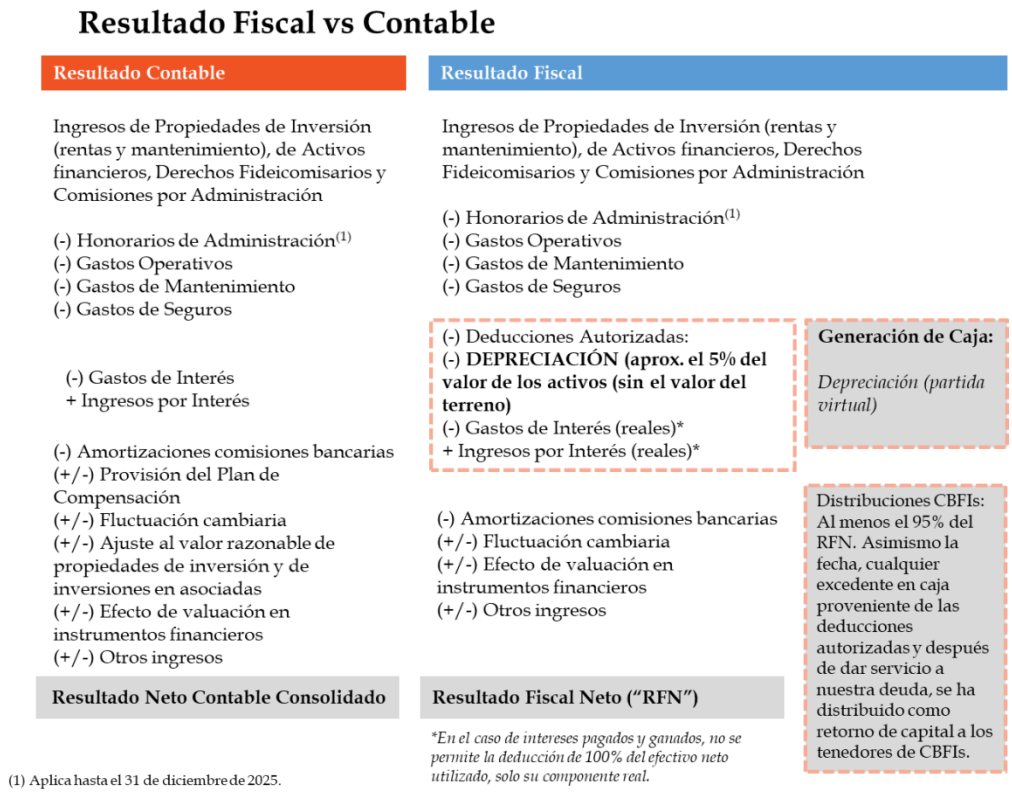
Las FIBRAs promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las FIBRAs deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

A continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo

el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan:



Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% (cinco por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

i) FIBRA UNO

Descripción de FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2025, continuamos siendo la FIBRA más grande de México en relación a número de Propiedades, ABR, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de Propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras Propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95%

(noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

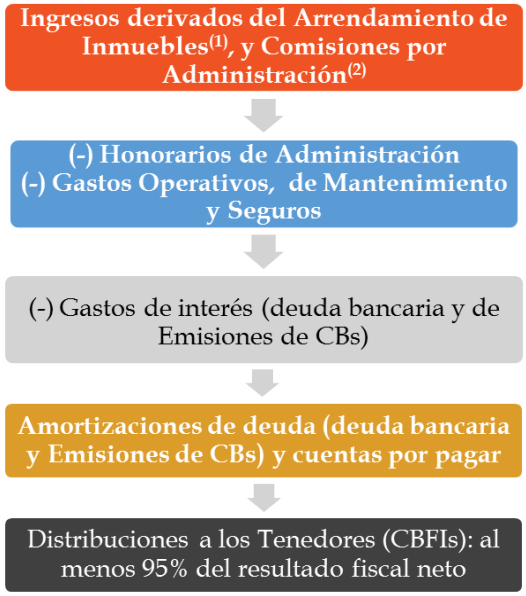
Los resultados del 2025 reflejaron un desempeño operativo sólido y resiliente para Fibra Uno, tanto en la operación de la Cartera, como en la estrategia de administración de pasivos, asimismo, continuamos trabajando en las diferentes iniciativas estratégicas para generar valor a nuestros diferentes grupos de interés.

Logramos cerrar el 2025 con un ingreso total de Ps. $30,508.8 millones, que representa un incremento del 7.70% comparado con los ingresos totales alcanzados en el 2024. Asimismo, logramos un ingreso neto operativo de Ps. $22,889.4 millones, lo que representa un incremento de 7.5% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2025 fue de Ps. $9,669.9 millones, representando un incremento de 5.1% si se compara con el año anterior. La medición del ingreso neto operativo y el FFO no está de acuerdo con las IFRS (NOI y FFO, Non GAAP Metric). Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. $414,841.3 millones, lo que supone un crecimiento anual del 16.9%.

Durante el 2025, nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de deuda.

Asimismo, durante el 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios. La Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora.

La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de Bienes Inmuebles correspondientes a nuestra Cartera y comisiones por administración derivadas del Contrato de Administración relacionado con Mítikah, es el siguiente:



(1)Incluye ingresos por rentas y mantenimiento de Propiedades de Inversión y Derechos Fideicomisarios
(2)Comisiones de administración de F1 Management provenientes del vehículo Helios

La disponibilidad de recursos para el pago de principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para una descripción detallada del cálculo del resultado fiscal neto y la disponibilidad de recursos para el servicio de la deuda bajo los CBs, ver sección “1. INFORMACIÓN GENERAL - b) Resumen Ejecutivo – “Principales beneficios de la inversión en una FIBRA” del presente documento.

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a nuestros CBs;

2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;

3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;

4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de Distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y

5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de Activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada[1]

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada consistía en:

- 143 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (23.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA.
- 201 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 7.5 millones de metros cuadrados (60.1% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.7% en base al GLA.
- 79 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (9.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 82.9% en base al GLA.
- 207 Operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (6.9% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.3% en base al GLA.

46.6% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025 ha sido certificada como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design certification program) o Edge. Asimismo, 38.4% del GLA total del portafolio industrial y 12.3% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

[3] La Cartera Estabilizada incluye a: (i) la Cartera Júpiter, misma que se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties y (ii) la propiedad denominada Doña Rosa II propiedad de Fibra Next.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(4)	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. $ en miles)(5)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	130	143	2,984,260	23.8%	93.7%	9,980,859	36.8%	300.0

Industrial(2)	201	201	7,542,978	60.1%	97.7%	10,513,645	38.7%	120.2
Oficinas(3)	74	79	1,161,647	9.2%	82.9%	4,614,970	17.0%	405.8
Otros	200	207	869,680	6.9%	99.3%	2,028,332	7.5%	201.8
Total 2024	605	630	12,558,565	100.0%	95.5%	27,137,807	100.0%	190.9

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 70,223 m2 de GLA.
(2) Fibra UNO consolida el 100% del portafolio Industrial de Fibra Next, incluyendo Cartera Jupiter y Doña Rosa II.
(3) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(4) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de las propiedades que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 159,191 m2 de GLA.
(5) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2024 (Ps. $ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1) (4)	131	147	3,041,662	27.3%	93.7%	9,681,526	38.8%	285.8
Industrial(2)	180	180	6,053,045	54.4%	98.2%	8,619,085	34.6%	120.8
Oficinas(3) (4)	74	80	1,187,705	10.7%	83.7%	4,666,074	18.7%	406.1
Otros	200	206	854,080	7.7%	99.2%	1,966,506	7.9%	193.5
Total 2024	585	613	11,136,493	100.0%	95.6%	24,933,191	100.0%	196.5

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 27,632 m2 de GLA.
(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 44,350 m2 de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(3)	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. $ en miles)(4)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas(2)	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
Total 2023	586	613	11,063,625	100.0%	95.0%	22,733,209	100.0%	180.7

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m2 de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Cartera en Desarrollo
2025

Al 31 de diciembre de 2025, no contamos con proyectos activos en desarrollo.

Por su parte la Fase II del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mítikah continúa en pausa.

2024

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera en Desarrollo JV se integró como parte de nuestra Cartera, esto debido a que durante 2024 se entregó el desarrollo denominado Satélite y se formalizó la compra de Helios, por lo que deja de ser coinversión y el desarrollo Mítikah se vuelve 100% proyecto de Fibra UNO. El desarrollo Mítikah está compuesto por 1 (una) Propiedad dividida en dos Fases. La Fase I se encontraba en operación y el desarrollo de la Fase II se encontraba en pausa.

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera Mítikah había sido pre-arrendada al 98.6% en su componente comercial y al 96.9% en su componente de oficinas.

Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2024 no contábamos con proyectos activos en desarrollo.

2023

Al 31 de diciembre de 2023, únicamente contábamos con la Cartera en Desarrollo JV, que estaba compuesta por 2 (dos) Propiedades en coinversión que se encontraban en desarrollo:

La primera era la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mítikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. $4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mítikah”). Fibra Uno era coinversionista en la Cartera Mítikah, que tendría una inversión de alrededor de Ps. $22.5 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase II por aproximadamente 111,630 m2 de área comercial, 225,780 m2 de área de oficinas y un área residencial destinada a venta, esta última desarrollada únicamente por Helios en la que no tuvimos participación alguna. Se esperaba que el componente de oficinas y comercial generase un NOI anual estimado de Ps. $2,000 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la Cartera Mítikah había sido pre-arrendada al 98.4% en su componente comercial y al 93.5% en su componente de oficinas.

La segunda es la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvirtió con AXA Seguros y que se esperaba que a su término contara con 66,561 m2 (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA.

La siguiente tabla muestra un resumen de las Propiedades en la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m2)	Inversión al 31 de diciembre de 2023 (millones Ps. $)	Inversión pendiente (millones Ps. $)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. $)(1)
Cartera en Desarrollo JV	Satélite	Mixtos	66,561	3,312.1	187.9	392.0

(1) Asume ingresos de Propiedades totalmente estabilizadas.

Esperabamos que el total de costos de desarrollo de la Propiedad que integraba nuestra Cartera en Desarrollo JV fuera de aproximadamente Ps. $3,500.0 millones, de los cuales se erogaron al 31 de diciembre de 2023, Ps. $3,312.1 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurrieron adicionales a dichos costos fijos fueron bajo su responsabilidad.

Resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
2025

Durante 2025 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante el 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios. Fibra Next controla y consolida a dicho fideicomiso, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora.

Adicionalmente, durante el 2025 Fibra Next: (i) contribuyó la Cartera Júpiter al patrimonio de Next Properties y (ii) adquirió como parte de su propio patrimonio a la Propiedad denominada Doña Rosa II que se integra, para efectos de este reporte, como parte de la Cartera Individuales Industriales.

Con motivo de lo anterior, Fibra Uno consolida los 18 Activos que integran la Cartera Júpiter y la Propiedad denominada Doña Rosa II, cerrando su portafolio industrial con un total de 201 Propiedades al 31 de diciembre de 2025.

Por otro lado, durante noviembre de 2025 se formalizó la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas, por Ps. 100 millones.

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m2)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Terreno ubicado en el Municipio de Altamira, Estado de Tamaulipas, adquirido por el Fideicomiso con la Cartera Kansas.	Terreno (no desarrollado), con superficie aproximada de 122,031 m2	$100,000,000.00 M.N. 1	Tercer trimestre de 2025 2	La cantidad de $20,000,000.00 M.N. fueron pagados en la fecha de firma de la escritura pública mediante la cual se formalizó la compraventa y el remanente, es decir, la cantidad de $80,000,000.00 M.N., se pagaría mediante 12 mensualidades iguales y consecutivas por $6,666,666.66 M.N., debiendo pagarse la primera de ellas dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de firma de la misma.
Total	0 m2 (GLA)	$100,000,000.00 M.N.		

1 No se causó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en virtud de que el inmueble es un terreno sin construcciones.
2 La formalización de la presente operación se llevó a cabo en escritura pública el 13 de noviembre de 2025.

2024

Durante 2024 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, el 31 de octubre de 2024 se formalizó la venta de los inmuebles descritos en la presente sección, contando con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias, en su caso, facultados para autorizar las enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m2)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación

Nave industrial ubicada Apodaca, Nuevo León, en el Desarrollo Industrial Centro Industrial GP, que formaba parte de la Cartera California. Datos de identificación en inventario: 21016 California Apodaca II, Cartera California.	9,101.00 m2	USD $9.2 más IVA	31 de octubre de 2024	La totalidad del precio fue pagado a la fecha de firma de la escritura pública
Total	9,101.00 m2 (GLA)	USD $9.2 más IVA[2]		

2023

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m2 (más 465,765 m2 de reservas territoriales), por un monto de $205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025 nuestros arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante, lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2025, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.0 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, los arrendatarios nos continúan pagando las Rentas y ocupando las Propiedades arrendadas en los mismos términos de los Contratos de Arrendamiento vencidos (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de la Legislación Aplicable en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 3.9, 3.7, 3.6 y 7.1 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2025, aproximadamente 5.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 703,364 m2 de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.9% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

Asimismo, con motivo de la aportación de los Activos de vocación industrial por parte de Fibra Uno y Fibra Next al patrimonio de Next Properties, se amplió nuestra base de arrendatarios, lo que contribuye a una mayor diversificación y a una mejor distribución del riesgo de ingresos. Para efectos aclaratorios, los Activos de vocación industrial aportados a Next Properties son administrados por 2401 Next Management, S.C., sociedad subsidiaria de Fibra Next, en virtud del Contrato de Administración Next Properties.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos(1)	Número de contratos que expiran	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. $ en miles)(5)

2026	2154	1,427,763	12.1%	3,510,029	12.9%	204.9
2027	2001	1,647,878	13.9%	4,075,612	15.0%	206.1
2028	1519	1,800,598	15.2%	4,270,087	15.7%	197.6
2029	611	1,715,214	14.5%	3,692,998	13.6%	179.4
2029+	1279	4,549,074	38.4%	9,436,189	34.8%	172.9
Contratos tacticamente renovados	799	703,364	5.9%	2,152,892	7.9%	255.1
Total	8,363	11,843,891	100.00%	27,137,807	100.0%	190.9

(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.
(3) La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2025, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.
(4) No incluye metros cuadrados ni RFA In Service.
(5) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro y portafolio industrial de Fibra NEXT.
(6) Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, 79% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 21% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

iv) Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya recuperando y expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento.

También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras FIBRAs mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, a los que les hemos sacado provecho exitosamente, sino también de nuestra posición como líderes del mercado y continua innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario			Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo. Con las condiciones prevalecientes todavía no podemos	»	Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades		
	anticipar el potencial impacto que pueda llegar a tener en nuestros resultados.			
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	»	Mercados Objetivo	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	»	Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	»	Experiencia/Escala	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	»	Capacidad de Suministro	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	»	Crecimiento Interno	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
Escasez Relativa	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.	»	Diferenciación Financiera	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

v) Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad. Contamos con el portafolio de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica. Nuestra Cartera comprende Propiedades de alta calidad generalmente localizadas en ubicaciones privilegiadas. Las Propiedades dentro de nuestra cartera industrial se encuentran ubicadas en los principales corredores manufactureros y logísticos del país, cercanos a las principales carreteras, puertos y principales puntos de conexión de México. Las Propiedades de nuestra cartera comercial se encuentran ubicadas en ciudades con un alto tráfico de consumidores y visitantes. Las Propiedades dentro de nuestra cartera de oficinas son edificios icónicos e irremplazables localizados en los principales corredores corporativos del país. Con una vida promedio de 15 años, consideramos que nuestra Cartera es joven y no requiere de inversiones de capital significativas para remodelarla en los próximos años. En adición a contar con ubicaciones privilegiadas, nuestra Cartera está diversificada por tipo de Activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios, industria en la que operan dichos arrendatarios, tipo de moneda en la que se cobran las Rentas y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores de CBFIs rendimientos sobre una amplia gama de Propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de Activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de Activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que la diversidad en el tipo de moneda en la que se cobran las rentas otorga a los Tenedores una protección ante fluctuaciones cambiarias. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Desde nuestra creación, hemos logrado mantener altas tasas de ocupación en nuestra Cartera con sólidos incrementos anuales en los precios de renta por metro cuadrado, incrementos que en muchas ocasiones son superiores a los incrementos ligados a la inflación a los que están sujetos nuestros Contratos de Arrendamiento. Estamos posicionados de manera única para presentar a clientes anteriores y nuevos, una amplia gama de opciones respecto de tipos de Propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento y que esto nos ayuda en la estabilidad de nuestro flujo de efectivo. Nuestra Cartera tiene una vida promedio remanente, en términos de la vigencia de sus diversos Contratos de Arrendamiento, de 4.0 años, lo cual garantiza predictibilidad y estabilidad en nuestros flujos de efectivo.

- Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento y para generar valor a nuestros Tenedores. Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de Activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación de capital. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de Propiedades, ingresos y capitalización de mercado. Desde nuestra creación en 2011 al 31 de diciembre de 2025, hemos logrado incrementar nuestro número de Propiedades de 13 a 605 actualmente, nuestra ABR de 514,750 metros cuadrados a 12,558,565 metros cuadrados. Nuestra base total de ABR y Propiedades totales ha aumentado consistentemente año tras año, desde nuestra creación.

  Hemos sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFI de un agregado de Ps. $1.0833 por CBFI para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. 2.4000 para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, esto a pesar de que durante 2020 y 2021 vivimos lo que consideramos la peor crisis registrada en los últimos 80 años. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para realizar adquisiciones, desarrollar proyectos inmobiliarios, lograr crecimiento rentable y las relaciones del equipo de directivo somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades de adquisición que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

  Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento. Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante el cuarto trimestre de 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios; en el entendido que la Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora. Considerando lo anterior, al 31 de diciembre de 2025, se cuenta con una Cartera con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA y 605 Propiedades con 630 Operaciones. Mientras que los desarrollos

recientemente entregados logran su proceso de estabilización, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones y desarrollos selectivos. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades y terrenos que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos del Administrador ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio. Para más información respecto al derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, favor de referirse al sub-apartado “III) Derechos de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso” del apartado “d) Contratos y acuerdos relevantes” de la sección “2. El Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

- Sólida estructura de capital. Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2025, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. $80.1 mil millones en los mercados de capitales mediante nuestra oferta pública inicial y ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, de Ps. $70.3 mil millones mediante las emisiones de CBs y de Ps. $92.5 mil millones mediante las emisiones de Senior Notes FUNO (considerando el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 de Ps. $17.9528 por Dólar, sobre el monto agregado de Senior Notes FUNO), aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. De esta forma, hemos recabado recursos de los mercados de valores por más de Ps. $242.9 mil millones para fondear nuestra estrategia de crecimiento. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, contábamos con un monto de Ps. $49.6 mil millones de financiamiento bancario, el 35.6% de dicho financiamiento bancario contaba con una garantía hipotecaria y el 64.4% era financiamiento bancario quirografario. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 37.8% al 31 de diciembre de 2025. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 24 años. Nuestra estrategia de administración de riesgos ha permitido incrementar el plazo promedio de vencimiento de nuestra deuda de 3.1 años al 30 de septiembre de 2013 a 7.6 años al 31 de diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, nuestra deuda tenía un costo promedio anual en Pesos de 8.63% tomando en cuenta el efecto de los contratos swaps en moneda extranjera. Asimismo, a dicha fecha, el saldo de nuestra deuda en Pesos tenía una tasa de interés promedio anual de 11.50% y nuestra deuda en Dólares una tasa de interés promedio anual de 8.42%. Adicionalmente, aproximadamente 64.5% de nuestra deuda total es a tasa fija (incluyendo el efecto de los instrumentos financieros), lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés mientras que aproximadamente 39.2% de nuestra deuda total estaba denominada en Dólares, lo que queda naturalmente cubierto con los Contratos de Arrendamiento que tenemos denominados en Dólares. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes, así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

- Equipo de administración experimentado y líder en el mercado. El equipo directivo del Administrador del Fideicomiso está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general. El equipo directivo del Administrador del Fideicomiso está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Fernando Álvarez Toca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Víctor Ignacio Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico.

vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios comercial, oficinas e industrial (a través de Next Properties que consolida los Activos de vocación industrial de Fibra Uno y Fibra NEXT) en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica. Buscamos seguir invirtiendo en activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba

del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Estado de México, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.

- Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios. Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes.

- Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos. Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros Criterios de Elegibilidad y que mejoren nuestra Cartera. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia del equipo directivo del Administrador del Fideicomiso para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.

- Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera. Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

  - Estabilización de propiedades In Service. Esperamos generar ingresos por Renta de nuestras Propiedades In Service conforme las mismas vayan incrementando su ocupación hasta que logren su nivel de estabilización y dejen de ser Propiedades In Service para ser consideradas Propiedades en operación.

  - Incremento en Rentas. La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

  - Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento. Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.

  - GLA disponible. Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2025, teníamos aproximadamente 555,483 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 159,191 m2 de Propiedades In Service) y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

  - Expansiones o Desarrollos. Con el objetivo de satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes, y si nuestra estructura de capital nos lo permite, podremos realizar expansiones a propiedades existentes o desarrollar nuevas propiedades, mismas que esperamos generen ingresos adicionales al momento de ser arrendados.

- Ampliar nuestra base y conservar arrendatarios de alta calidad. Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia, así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de Activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

- Con motivo de la integración de nuestro portafolio industrial con el de Fibra Next, buscamos ampliar nuestra base de arrendatarios para generar nuevas oportunidades de negocio y crecimiento en el sector industrial, así como aprovechar las sinergias relacionadas con la relocalización de las cadenas de suministro para explotar nuestra cercanía comercial con Estados Unidos de América, fenómeno también conocido como Nearshoring).

Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos han permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las Propiedades. Las adquisiciones de diversas de nuestras Carteras como lo son la Cartera Apolo, la Cartera Morado, Cartera Titán y la Cartera Apolo II, así como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde, la Cartera Diana, Midtown Jalisco, Torre Reforma Latino y algunas Propiedades de la Cartera G-30, muestran nuestras capacidades y experiencia.

vii) Nuestro Administrador

Estamos internamente administrados por el Administrador del Fideicomiso, entre otras empresas y terceros, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Desde la constitución del Fideicomiso y hasta el 31 de diciembre de 2025, estuvimos externamente asesorados por el Asesor, quien se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos, de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor nos asistió en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión, actividades que actualmente son realizadas por nuestro Administrador, entre otras empresas y terceros.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

A partir del 1 de enero de 2026, internalizamos los servicios inmobiliarios que el Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador. Para mayor información favor de referirse al apartado “Internalización” de la sub-sección “h) Acontecimientos recientes” de la sección “1. Información General” del presente Reporte Anual.

viii) Contratos Vinculados con las Propiedades

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con el Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso. Asimismo, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., quien administra la Cartera Vermont y la Cartera Titán.[3]

A partir del 1 de enero de 2026 se internalizaron los servicios inmobiliarios que el Asesor prestaba al Fideicomiso al amparo del Contrato de Asesoría en Planeación, así como los servicios que la Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso al amparo de los Contratos de Servicios de Representación y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador.

En relación con la estructura operativa de Next Properties, el fiduciario del fideicomiso Next Properties celebró el Contrato de Administración Next Properties con 2401 Next Management, S.C., en virtud del cual dicha sociedad presta los servicios de administración de los activos que integran el patrimonio de Next Properties, incluyendo funciones operativas, financieras, contables, fiscales y de gestión de arrendamientos, conforme a las políticas y lineamientos aprobados por sus órganos de gobierno.

Adicionalmente, Next Properties celebró el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management con F1 Management, S.C., subsidiaria de Fibra Uno, para la prestación de determinados servicios de apoyo administrativo, contable, fiscal y operativo, los cuales se proporcionan en condiciones de mercado y en cumplimiento de las disposiciones de gobierno corporativo aplicables, incluyendo aquellas relativas a operaciones con partes relacionadas.

Para más información respecto a dichos contratos, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza”, del presente documento.

ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

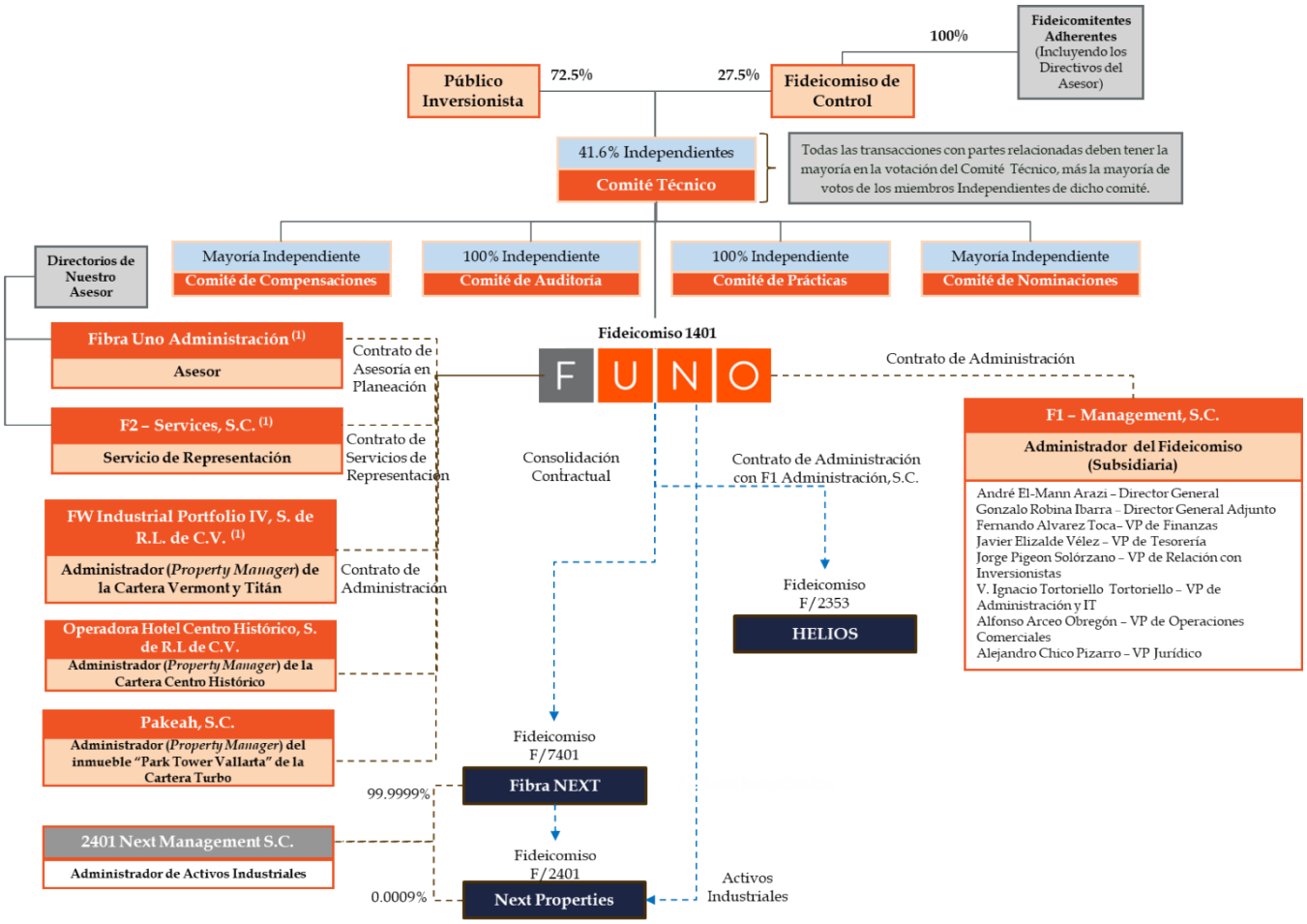
Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 175 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. El Administrador del Fideicomiso tiene acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos derechos de preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

x) Nuestra Estructura Corporativa

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



(1) Contratos Internalizados a partir del 1 de enero de 2026
(2) Derivado de la segregación de los Activos de vocación industrial (los cuales incluyen a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V presta los Servicios de Administración de dichas carteras en favor de Next Properties.

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada. Para mayor información favor de referirse al apartado "h) Acontecimientos Recientes" de la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL" del presente Reporte Anual.

[2] Se utilizó el tipo de cambio de $20.0218 pesos por cada dólar correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.
[3] Con motivo de la aportación de nuestras propiedades industriales a Next Properties, a partir de diciembre de 2025, Fibra Uno cedió a Next Properties, los derechos del contrato de administración con FW Industrial Portfolio, S. de R.L. de C.V., en virtud del cual la Cartera Vermont y la Cartera Titán son administrados a nivel de Next Properties.

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

I. Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la Bolsa; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de nuestros CBFIs

El precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir independientemente de nuestro desempeño operativo, y es posible que usted no pueda revender sus CBFIs al precio de su adquisición o por encima del mismo.

La volatilidad en el precio de mercado de los CBFIs puede impedir que los Tenedores puedan vender sus CBFIs al precio que habían pagado en su adquisición o por encima de este. El precio en el mercado de los CBFIs puede ser volátil y puede fluctuar significativamente en respuesta a un número de factores, la mayoría de los cuales no podemos controlar, incluyendo entre otros:

- las condiciones económicas generales y específicas del sector;
- las diferencias entre nuestros resultados financieros y operativos reales y los esperados por los inversionistas;
- la percepción que tienen los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de los sectores en los que operamos;
- nuestros resultados financieros y los cambios en las estimaciones o recomendaciones financieras de los analistas de valores o;
- el incumplimiento de las expectativas de rendimiento de los analistas;
- la aparición de amenazas sanitarias;

- nuevos conflictos o el recrudecimiento de los ya existentes en todo el mundo;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de las leyes y reglamentos existentes, incluidas las directrices fiscales, cuestiones medioambientales y normativa sobre inversiones aplicable al sector inmobiliario y a nuestra actividad y los CBFIs;
- la evolución de la normativa que nos afecta a nosotros o a nuestro sector;
- nuevas políticas y pronunciamientos contables;
- tendencias económicas generales en las economías y mercados financieros de Estados Unidos, América Latina o mundiales, incluidas las derivadas de guerras, atentados terroristas o respuestas a dichos acontecimientos;
- cambios en las proyecciones de ganancias o en los informes de investigación sobre nosotros o la industria inmobiliaria mexicana;
- problemas de seguridad en México;
- litigios y procedimientos de insolvencia que involucra a empresas públicas mexicanas;
- medidas y directrices relativas a la protección de los inversores minoritarios en empresas mexicanas;
- liquidez que afecte a los mercados bursátiles mexicanos;
- especulación de los medios de comunicación y del público;
- cambios en las calificaciones soberanas o perspectivas de los países latinoamericanos, particularmente México, o cambios en nuestras calificaciones o perspectivas o de otras empresas inmobiliarias;
- condiciones o acontecimientos políticos en México, Estados Unidos y en otra parte;
- las incorporaciones o salidas de miembros clave de la dirección; y
- cualquier aumento del endeudamiento que podamos contraer en el futuro.

Estos y otros factores pueden disminuir el precio de mercado de los CBFIs, independientemente de nuestro desempeño operacional. En caso de una caída en el precio del mercado de los CBFIs, usted podría perder una parte substancial o toda su inversión en los CBFIs. No podemos asegurar que el precio de los CBFIs no fluctuará significativamente.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La Emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs para pago de adquisiciones de Activos y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, el Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran Emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen Colocaciones, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique el derecho de adquisición preferente por parte de los Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las Emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en las tasas de interés podrían incrementar nuestros costos financieros y afectar negativamente el valor y la demanda de nuestros CBFIs.

Históricamente, México ha experimentado niveles elevados de tasas de interés tanto reales como nominales. En años recientes, el Banco de México ha ajustado la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetivo) como parte de su política monetaria para estimular o contener la actividad económica. No obstante, en el corto y mediano plazo no puede descartarse que el Banco de México implemente nuevos incrementos a dicha tasa en respuesta a presiones inflacionarias, condiciones macroeconómicas adversas u otros factores.

En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podríamos hacerlo a tasas de interés más elevadas, lo que incrementaría nuestros costos financieros y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero, resultados de operación y flujo de efectivo. Dichos incrementos en los costos de financiamiento podrían limitar nuestra flexibilidad financiera, afectar nuestra capacidad para realizar nuevas inversiones o refinanciar pasivos existentes en términos favorables y, en general, impactar negativamente nuestra situación financiera.

Adicionalmente, los incrementos en las tasas de interés pueden afectar negativamente el valor de mercado de nuestros CBFIs. Uno de los principales factores que influyen en el precio de los CBFIs es el nivel de Distribuciones (expresado como porcentaje del precio de los CBFIs) en relación con las tasas de interés disponibles en el mercado y con los rendimientos ofrecidos por otros instrumentos de inversión. Un aumento en las tasas de interés podría llevar a inversionistas actuales o potenciales a exigir un mayor nivel de Distribución para mantener atractiva su inversión en los CBFIs. En caso de que no fuéramos capaces de incrementar las Distribuciones en el nivel requerido por el mercado, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir.

Asimismo, los aumentos en las tasas de interés pueden provocar una disminución en la demanda por inversiones en FIBRAs como la nuestra. Es probable que estemos expuestos a condiciones generales adversas en los mercados de deuda y de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a inversionistas actuales o potenciales a preferir otras alternativas de inversión que ofrezcan mayores rendimientos o menores niveles de riesgo. Dichas condiciones podrían reducir el apetito del mercado por los CBFIs y disminuir la demanda por los mismos, lo que, a su vez, podría presionar negativamente su valor de mercado.

Como resultado de lo anterior, los Tenedores de CBFIs están expuestos al riesgo de que movimientos al alza en los niveles de las tasas de interés reduzcan tanto la rentabilidad relativa de los CBFIs como su atractivo frente a otras alternativas de inversión disponibles en el mercado en un momento determinado. Esto podría afectar negativamente el valor de mercado de los CBFIs, independientemente de nuestro desempeño operativo, y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los Activos en garantía, puede hacer que los CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros Activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El hecho de que incumplamos las expectativas del mercado con respecto a los beneficios y Distribuciones futuras probablemente afectaría negativamente al precio de mercado de los CBFIs.

El precio de los CBFIs después de futuras ofertas de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna Emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la Securities Act o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia en diversos mercados. A esta fecha, no tenemos la intención de otorgar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la Securities and Exchange Commission respecto a los CBFIs. Los CBFIs están listados únicamente en la BMV, pero no podemos garantizar que se continuará desarrollando un mercado secundario activo o que el mismo continuará o que los CBFIs se negociarán al precio de su oferta al ser emitidos o por encima de dichos precios para una determinada Emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de nuestros CBFIs

en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra UNO o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a pretender una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables;
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAs; y
- cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, estamos sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, incurrimos en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. Si no tenemos éxito en continuar implementando los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, podríamos incluso estar sujetos a ser deslistados de la Bolsa, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si no somos capaces de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en nuestro control interno en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores o inexactitudes en los estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

La relativa volatilidad e iliquidez de los mercados de valores mexicanos puede limitar sustancialmente su capacidad para vender los CBFIs al precio y en el momento que el inversionista desee.

Invertir en valores que cotizan en mercados emergentes, como México, suele implicar un riesgo mayor que invertir en valores de emisores de Estados Unidos, y esas inversiones se consideran de naturaleza más especulativa. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, más concentrado en un número limitado de participantes institucionales y puede ser más volátil que los mercados de valores de Estados Unidos. También existe una concentración significativamente mayor en el mercado de valores mexicano que en los principales mercados de valores de Estados Unidos. Al 30 de septiembre de 2025, la capitalización bursátil del Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) total ascendía aproximadamente a Ps.$7,715.0 mil millones y las 10 empresas más grandes en términos de capitalización bursátil representaban aproximadamente el 72.02% de la capitalización bursátil agregada de este mismo. En consecuencia, su capacidad para vender los CBFIs en el mercado de valores mexicano al precio y en el momento que usted desee puede verse limitada.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o del sector donde operamos, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de negociación de los CBFIs dependerá, en parte, de los análisis y reportes que publiquen los analistas de valores o del sector en el que operamos o nuestro negocio. Actualmente, los analistas de valores y del sector donde operamos publican diversos análisis que pueden ser considerados por los Tenedores y potenciales inversionistas. No podemos garantizar que los análisis y publicaciones de terceros sean favorables para nosotros y están fuera de nuestro control, lo que podría tener un efecto material y significativo en la percepción del inversionista frente a nosotros y nuestros CBFIs, potencialmente afectando el precio de nuestros CBFIs. En caso de que en el futuro ningún analista de valores o del sector en el que operamos continúe con la cobertura de nuestra compañía, o si solo un número limitado de ellos lo hace, el precio de cotización de los CBFIs podría verse afectado negativamente.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de mercado de los CBFIs.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de los Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que serían aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de los CBFIs.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo.

Los Activos están limitados a aquellos que se describen en el presente Reporte Anual y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio. Actualmente, no podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones de Efectivo, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y Activos actuales y aquellos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones de Efectivo depende de nuestros ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de los Arrendatarios, el exceso de oferta de Bienes Inmuebles similares a los nuestros, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Conforme a los CBFIs se restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de CBFIs de invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como titulares de CBFIS.

El Título establece que los Tenedores extranjeros de CBFIs sean considerados como Tenedores mexicanos en lo que respecta a su participación en el Fideicomiso y se considera que han acordado no solicitar la protección de sus gobiernos bajo la pena, de perder la titularidad de los CBFIs de mérito en beneficio de la Nación Mexicana. El Fideicomiso y los CBFIs establecen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o cumplimiento de nuestro Fideicomiso se rige por las leyes mexicanas y sólo podrá interponerse ante tribunales mexicanos competentes. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros hacer valer sus derechos como Tenedores ante tribunales distintos a los mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Los derechos a suscribir CBFIs en estas circunstancias se conocen como derechos preferentes. En consecuencia, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nosotros y reduzcan el precio de mercado de los CBFIs.

III. Factores de riesgo relacionados con el régimen Fiscal.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado y han estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y, junto con otras disposiciones fiscales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs no serán modificadas en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigirnos ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir nuestra capacidad para perseguir las estrategias que ha escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una Fibra, entre otras cosas, se nos podría requerir un cambio en la manera en la que realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra condición financiera, nuestros resultados de operaciones y nuestro flujo de caja, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento pueden modificarse las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o municipales mexicanos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos. No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las Legislación Aplicable y, de manera particular, a las leyes fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, podría generarse la obligación de pago del IVA, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este base y alcance, por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y Distribuciones de Efectivo.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de la adquisición de propiedades. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, dichos montos deben ser reembolsados a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los cuarenta Días Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo podría verse afectada material y adversamente.

Nuestra incapacidad para mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs podría tener consecuencias adversas.

Pretendemos continuar cumpliendo con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. El cumplimiento de dichas disposiciones depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas en la actualidad. De conformidad con dichas disposiciones, requerimos distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal para seguir calificando como una Fibra. Incluso si cumplimos con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las Distribuciones, la naturaleza de los Bienes Inmuebles y los orígenes de los ingresos. Todas las Distribuciones de Efectivo serán realizadas conforme a nuestra política de Distribuciones (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que no cumplamos con dichos requisitos, podrá ser necesario, entre otras cosas, cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar nuestro desempeño financiero, el precio de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para efectos fiscales, estamos obligados al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones de Efectivo podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles ("ISAI") o su equivalente, cuya aplicación depende de la Legislación Aplicable en el municipio o entidad federativa en la que se ubiquen los Bienes Inmuebles correspondientes, existen criterios diversos conforme a los cuales las autoridades fiscales locales podrían considerar que las aportaciones o adquisiciones de Bienes Inmuebles realizadas por el Fideicomiso actualizan los supuestos de causación de dicho impuesto, lo que podría dar lugar a la obligación de efectuar su pago. En este contexto, resulta relevante señalar que tanto la base gravable como la tasa aplicable al ISAI pueden variar de manera significativa en función de la ubicación de cada propiedad.

En relación con los Bienes Inmuebles que han sido aportados o que podrían aportarse al Patrimonio del Fideicomiso, hemos acudido ante diversas autoridades fiscales locales con el objeto de obtener confirmaciones de criterio en el sentido de que dichas aportaciones no constituyen hechos generadores del ISAI cuando, conforme a los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes conservan el Derecho de Reversión sobre los bienes aportados. No obstante lo anterior, en algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones expresas de criterio; sin embargo, el análisis de la Legislación Aplicable permite concluir que, en dichos casos, la obligación de pago del ISAI no se genera al momento de la aportación de los bienes al patrimonio del Fideicomiso, sino hasta que el Derecho de Reversión se pierda de manera definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que los Bienes Inmuebles aportados respecto de los cuales subsista el Derecho de Reversión sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de dichos Bienes Inmuebles, o como consecuencia de la pérdida del Derecho de Reversión por cualquier causa, estaríamos obligados a realizar el cálculo y, en su caso, el pago del ISAI correspondiente en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate. En el caso de la enajenación de CBFIs, dicho impuesto deberá calcularse de manera proporcional por cada CBFI en lo individual, en virtud de que, con motivo de dicha enajenación, se entendería perdida la porción correspondiente del Derecho de Reversión.

Modificaciones a los impuestos en México

Las Autoridades Gubernamentales mexicanas pueden imponer o suspender diversos impuestos. No podemos asegurar que dichas autoridades no establezcan nuevos gravámenes ni que no incrementen los impuestos aplicables a la industria en la que opera el Fideicomiso, lo cual podría generar un efecto adverso en el negocio y en el sistema financiero.

Podemos estar sujetos a cambios legislativos o regulatorios adversos en materia fiscal que podrían afectarnos, así como a los tenedores de CBFIs.

En cualquier momento, las leyes o regulaciones fiscales federales, estatales o locales de los Estados Unidos, las leyes o regulaciones fiscales federales, estatales o locales de México, o las leyes o regulaciones fiscales de otras jurisdicciones fuera de los Estados Unidos, así como sus interpretaciones judiciales o administrativas, pueden ser modificadas. No podemos prever cuándo, o si, entrará en vigor alguna nueva ley, regulación o interpretación fiscal estadounidense (federal, estatal o local), mexicana (federal, estatal o local) o de cualquier otra jurisdicción, ni podemos asegurar que dichas disposiciones no se adopten, emitan o apliquen con efectos retroactivos. Tanto nosotros como los tenedores de CBFIs podríamos vernos adversamente afectados por cualquier cambio, o nueva disposición, en materia fiscal, ya sea legislativa, reglamentaria o derivada de criterios administrativos o judiciales.

En particular, no es posible garantizar que el régimen fiscal previsto en la regla [3.1.15., fracción I] de la RMF, así como las demás disposiciones fiscales aplicables, no serán modificados en el futuro, ni que dichas modificaciones no afectarán de manera adversa a los tenedores.

Interpretación de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

No se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por el Fiduciario y/o el Administrador; particularmente, no se puede asegurar que las autoridades fiscales competentes concuerden con la interpretación o aplicación que el Fiduciario y/o el Administrador efectúen en relación con el alcance de diversos términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Con el fin de mantener el cumplimiento del régimen fiscal aplicable a las FIBRAs, podríamos vernos obligados a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo que podría retrasar o dificultar nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio.

Para cumplir con el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs, debemos satisfacer ciertos requisitos relacionados, entre otros aspectos, con nuestras fuentes de ingresos, la naturaleza de las Propiedades que adquirimos y las Distribuciones.

A fin de calificar como FIBRA, no podemos enajenar ningún inmueble que sea desarrollado o adquirido por nosotros durante un periodo de por lo menos cuatro años contados a partir de la conclusión del desarrollo o de la adquisición, según corresponda, con el objeto de conservar los beneficios fiscales atribuibles a dicho inmueble. En caso de que enajenáramos una Propiedad durante dicho periodo, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales adversas significativas relacionadas con esa Propiedad, lo cual podría hacer menos deseable su venta. Con el propósito de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, tenemos la intención de conservar cualquier Propiedad desarrollada o adquirida por nosotros por un periodo mínimo de cuatro años a partir de la conclusión del desarrollo o de la adquisición, lo que podría afectar nuestra capacidad para enajenar activos en momentos estratégicos del mercado, restringir nuestra liquidez y/o tener un efecto adverso material en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y/o en la liquidez o el precio de mercado de los CBFIs.

Asimismo, podríamos estar obligados a realizar Distribuciones de Efectivo en momentos en los que resultaría más conveniente reinvertir dichos recursos en nuestro negocio. El cumplimiento de los requisitos aplicables a las FIBRAs podría limitar nuestra capacidad para operar exclusivamente con base en la maximización de utilidades y del valor de la inversión de los Tenedores.

Los impuestos relacionados con nuestras Propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras Propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

IV. Factores de riesgo relacionados con temas fiscales de los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el representante común de los CBs pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los intermediarios colocadores, ni el representante común de los CBs, ni el Administrador, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

V. Factores de riesgo relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

Las futuras crisis sanitarias y su impacto en las condiciones económicas y comerciales podrían afectar negativamente a nuestro negocio, nuestros resultados operativos y nuestra situación financiera.

Los brotes de enfermedades y otras condiciones de salud pública podrían tener un impacto negativo significativo en nuestros ingresos, rentabilidad y negocio. Por ejemplo, la pandemia de COVID-19 causó una interrupción sustancial de las actividades comerciales en todo el mundo, incluyendo interrupciones en la fabricación y otros paros laborales, cierres, ralentizaciones o retrasos de fábricas y otros negocios; restricciones y limitaciones impuestas a trabajadores y fábricas; cuarentenas y otras limitaciones a la capacidad de viajar y reincorporarse al trabajo; escasez y retrasos en la producción o el envío de productos o materias primas; y cierres de fronteras.

Las perturbaciones en las economías locales y globales como resultado de futuras crisis sanitarias, incluyendo cualquier pandemia o epidemia, podrían interrumpir nuestras operaciones y tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y nuestros resultados operativos.

Incrementos en los precios de la energía, materias primas, equipo y salarios, así como retrasos o aumentos en los costos de construcción y disrupciones en la cadena de suministro, podrían aumentar nuestros costos de operación, mantenimiento y desarrollo, y afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera y el precio de mercado de los CBFIs.

Nuestro negocio está significativamente expuesto a los precios de la energía, de las materias primas y de sus componentes —incluyendo, entre otros, el cemento y el acero—, así como al costo de adquisición o renta de equipo y a los costos de mano de obra. Ciertos insumos utilizados tanto en nuestras operaciones como en la construcción, desarrollo, remodelación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles son susceptibles a fluctuaciones significativas en sus precios, sobre las cuales tenemos poco o ningún control. Los precios de muchos de estos insumos se ven afectados de manera relevante por la volatilidad de los mercados de materias primas y energía, incluyendo, entre otros, el petróleo y el acero.

Los precios del petróleo crudo, que habían aumentado en los años previos al colapso de precios de 2020 provocado por el conflicto entre Arabia Saudita y Rusia y la crisis económica mundial derivada de la pandemia de COVID-19, experimentaron una renovada volatilidad en los años posteriores. En 2022, los precios repuntaron como resultado de la guerra entre Rusia y Ucrania, considerando la relevancia de Rusia como uno de los mayores exportadores mundiales de petróleo y gas natural. En 2024, los precios del petróleo y del gas disminuyeron ligeramente en comparación con 2023, en un contexto de oferta global relativamente estable, y en 2025 registraron una caída más pronunciada como consecuencia de cambios en la política comercial, incluyendo la imposición de aranceles por parte de Estados Unidos a determinadas importaciones de energía. No obstante, en 2026, los mercados energéticos mundiales enfrentan una fuerte presión alcista tras el estallido de un conflicto armado que involucró a Irán, el cual ha provocado disrupciones significativas en los envíos de petróleo a través del Estrecho de Ormuz y ataques a instalaciones de procesamiento de gas natural y petróleo en los Estados del Golfo, resultando en un aumento significativo en los precios del petróleo crudo.

No podemos asegurar que los precios de las materias primas, insumos o energía vayan a disminuir en el futuro. Los incrementos sustanciales en dichos precios suelen traducirse en aumentos en los costos de operación de nuestros proveedores y contratistas y, en consecuencia, en mayores precios por los productos y servicios que nos prestan. Adicionalmente, la creciente demanda de mano de obra —particularmente cuando se combina con una escasez global de mano de obra calificada— puede dar lugar a una inflación salarial significativa. En la medida en que no seamos capaces de repercutir a nuestros clientes los aumentos en los precios de los insumos clave o los incrementos salariales, nuestros márgenes de operación podrían verse afectados negativamente.

En términos generales, esperamos que los Contratos de Arrendamiento contemplen incrementos anuales en las rentas para compensar la inflación. Sin embargo, en el caso de los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, dichos incrementos suelen estar vinculados al INPC, el cual podría no reflejar con precisión la inflación real, ya que mide la variación en los precios de una canasta de bienes y servicios, muchos de los cuales se encuentran subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. Asimismo, dado que los ajustes a las rentas se realizan generalmente de manera anual, los efectos inflacionarios podrían diferirse y no reflejar de manera inmediata el incremento real en nuestros costos. En el caso de los Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares, los incrementos están vinculados a la inflación en Estados Unidos, la cual históricamente ha sido inferior a la inflación en México, por lo que dichos aumentos podrían ser insuficientes para compensar plenamente el incremento real de nuestros costos de operación en México.

Adicionalmente, los aumentos en los precios de la energía, materias primas, equipo y mano de obra, así como las disrupciones en la cadena de suministro a nivel global, podrían generar retrasos o incrementos en los costos de la construcción de nuevos edificios y en las mejoras o remodelaciones de los Bienes Inmuebles existentes. Dependemos de una extensa red de proveedores y contratistas, ubicados en distintas regiones del mundo, para la fabricación, suministro y entrega de materiales y servicios necesarios para nuestros proyectos de construcción y mejora. Las restricciones en la cadena de suministro, los mayores plazos de entrega, los pedidos pendientes de productos y la escasez de materiales o equipo podrían afectar negativamente la ejecución oportuna de nuestros proyectos.

Las fases de ingeniería, diseño y construcción de nuevos proyectos suelen requerir entre seis y siete meses, mientras que las mejoras a Bienes Inmuebles existentes suelen requerir entre uno y tres meses. Si experimentamos retrasos en cualquiera de estas fases como consecuencia del incumplimiento de obligaciones por parte de proveedores o contratistas, de la escasez de insumos, de problemas logísticos o por cualquier otro motivo, podríamos no entregar oportunamente los proyectos o mejoras, lo que podría retrasar o reducir los ingresos por arrendamiento correspondientes. Adicionalmente, diversos Contratos de Arrendamiento contemplan penalizaciones equivalentes a uno, dos o tres días de renta por cada día de retraso en la entrega de los Bienes Inmuebles. Si bien en el pasado hemos podido repercutir dichas penalizaciones a nuestros contratistas, no podemos asegurar que podamos hacerlo en el futuro.

Como resultado de lo anterior, los incrementos en los costos de insumos, energía, salarios y construcción, así como los retrasos derivados de disrupciones en la cadena de suministro o del incumplimiento de nuestros proveedores o contratistas, podrían tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

Dependemos de nuestros Arrendatarios para obtener sustancialmente la totalidad de nuestros ingresos, y nuestro negocio se vería afectado de manera adversa si un número significativo de nuestros Arrendatarios, o cualquiera de nuestros Arrendatarios principales, no pudiera cumplir con sus obligaciones derivadas de sus Contratos de Arrendamiento.

Sustancialmente la totalidad de nuestros ingresos se deriva del arrendamiento de nuestras Propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros Arrendatarios y de la capacidad de dichos Arrendatarios para efectuar los pagos correspondientes conforme a sus Contratos de Arrendamiento. Los ingresos y los recursos financieros disponibles para atender nuestra deuda y realizar Distribuciones podrían verse afectados de manera material y adversa si un número significativo de nuestros Arrendatarios, cualquiera de nuestros Arrendatarios principales, o Arrendatarios ubicados en determinadas regiones geográficas, decidieran posponer el inicio de nuevos Contratos de Arrendamiento, se negaran a prorrogar o renovar sus Contratos de Arrendamiento vigentes al vencimiento, incurrieran en incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta y mantenimiento, cerraran o redujeran el nivel de operaciones de sus negocios, iniciaran procedimientos de reorganización (concurso mercantil) u otros procedimientos similares, o se declararan en quiebra. Cualquiera de estos eventos podría ser resultado de diversos factores que afecten a nuestros Arrendatarios. Dichos eventos podrían dar lugar a la suspensión de los efectos de cada Contrato de Arrendamiento, la terminación del Contrato de Arrendamiento correspondiente y la pérdida o disminución de los ingresos por arrendamiento atribuibles al Contrato de Arrendamiento suspendido o terminado.

En caso de que, al vencimiento de un Contrato de Arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras Propiedades, un Arrendatario no renueve dicho Contrato de Arrendamiento, podríamos no ser capaces de volver a arrendar la Propiedad a un nuevo cliente, podríamos tener que incurrir en inversiones de capital significativas para volver a arrendar las Propiedades correspondientes, o los términos de la renovación o del nuevo Contrato de Arrendamiento (incluidos los costos de adecuaciones para el cliente) podrían ser menos favorables para nosotros que los términos actuales. Asimismo, si un número significativo de Arrendatarios incurriera en incumplimiento de sus obligaciones conforme a sus Contratos de Arrendamiento, podríamos enfrentar retrasos e incurrir en gastos significativos para hacer valer nuestros derechos como arrendador.

Una desaceleración general de la economía podría dar lugar a una disminución en la demanda de espacios en nuestras Propiedades. Como resultado, los Arrendatarios podrían retrasar el inicio de los Contratos de Arrendamiento, incumplir sus obligaciones de pago de renta a su vencimiento o declararse en quiebra. Cualquiera de estos eventos podría dar lugar a la terminación del Contrato de Arrendamiento del Arrendatario correspondiente y ocasionarnos pérdidas, así como una disminución en los recursos disponibles para Distribuciones a los inversionistas. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con los términos de sus Contratos de Arrendamiento por cualquier motivo, incluyendo el incremento en costos o la disminución en sus ventas, podríamos considerar conveniente modificar los términos de dichos Contratos de Arrendamiento para permitir a los Arrendatarios pagar una renta menor o una proporción reducida de impuestos, seguros y otros costos operativos. En caso de que un Arrendatario se vuelva insolvente o se declare en quiebra, no podemos asegurar que podamos recuperar oportunamente la posesión de las Propiedades del Arrendatario o de un síndico, interventor u otro designado equivalente dentro de cualquier procedimiento de quiebra del Arrendatario. Tampoco podemos asegurar que recibamos rentas suficientes en dicho procedimiento para cubrir nuestros gastos relacionados con las Propiedades. En ciertos casos, las leyes de quiebras pueden limitar el monto y la recuperabilidad de nuestras reclamaciones frente al Arrendatario. El incumplimiento de un Arrendatario respecto de sus obligaciones a nuestro favor podría afectar negativamente nuestra situación financiera y el efectivo disponible para Distribuciones.

La concentración de los ingresos por arrendamiento en nuestros principales Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio en caso de que uno o más de ellos terminen o no renueven sus Contratos de Arrendamiento, o enfrenten dificultades financieras.

Si bien consideramos que nuestra base de Arrendatarios está ampliamente diversificada, la concentración de los ingresos por arrendamiento entre nuestros principales Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio si uno o más de dichos Arrendatarios dieran por terminados o no renovaran sus Contratos de Arrendamiento, o enfrentaran dificultades financieras.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Estas cifras reflejan la composición de nuestra

Cartera a una fecha específica y están sujetas a cambios conforme los Contratos de Arrendamiento vencen, se renuevan o se renegocian, así como a medida que adquirimos, desarrollamos o enajenamos Propiedades. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Si alguno de los Arrendatarios principales rescindiera sus Contratos de Arrendamiento o solicitara la reestructuración de sus Contratos de Arrendamiento como resultado de cualquier condición que afecte a cualquiera de ellos, y no pudiéramos renovar dichos Contratos de Arrendamiento en términos razonablemente aceptables para nosotros o en absoluto a su vencimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs podría verse material y adversamente afectado. Además, si alguno de dichos Arrendatarios decidiera no renovar sus Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, podría resultarnos difícil y requeriría mucho tiempo arrendar estos Bienes Inmuebles a nuevos Arrendatarios. No podemos asegurar que seamos capaces de volver a arrendar cualquiera de estos Bienes Inmuebles en un corto período de tiempo o en lo absoluto, o que nuestros resultados de operaciones no se verían afectados como resultado de nuestra incapacidad para hacerlo. Cualquier retraso en la renovación de los Contratos de Arrendamiento de estos Bienes Inmuebles puede afectar a nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación o al precio de mercado de los CBFIs.

Además, si alguno de los principales Arrendatarios experimentara una recesión en sus negocios, su situación financiera podría verse debilitada, lo que podría dar lugar a nuestra concesión de futuras ayudas al pago de la Renta, la falta de pago puntual de los mismos o el incumplimiento de los Contratos de Arrendamiento, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones o el precio de mercado de los CBFIs.

Asimismo, los negocios de nuestros arrendatarios podrían verse afectados material y adversamente por el impacto de una pandemia que afecte la economía global y la economía mexicana. Nuestros arrendatarios opera una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales podrían enfrentarse a significativos desafíos e impactos negativos como resultado de una pandemia. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. Ver sección “4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” del presente Reporte Anual.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades podría exponernos a desastres naturales y otros eventos adversos localizados, lo que podría causar daños significativos a nuestros Bienes Inmuebles, afectar nuestros ingresos y tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación.

Una parte significativa de nuestras Propiedades se encuentra concentrada en determinados estados de México, principalmente en regiones localizadas en el centro y sur del país. Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro, representan aproximadamente 41.1%, 15.3%, 8.9%, 8.4% y 4.2% de nuestro GLA, respectivamente y 29.7%, 28.4%, 9.0%, 7.1% y 4.4%, de nuestro RFA. Como resultado de dicha concentración geográfica, podemos ser particularmente vulnerables a desaceleraciones económicas regionales, cambios adversos en las condiciones del mercado inmobiliario local y a la ocurrencia de desastres naturales u otros eventos adversos que afecten de manera desproporcionada a dichas regiones, lo que podría dar lugar a una disminución en nuestros ingresos y afectar negativamente nuestros resultados de operación.

Nuestros Activos podrían estar ubicados en áreas susceptibles de verse afectadas por diversos desastres naturales, incluyendo sismos, actividad volcánica, ciclones, incendios, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental u otros fenómenos similares, los cuales podrían causar daños significativos a nuestros Bienes Inmuebles. Asimismo, podrían ocurrir eventos adversos dentro de las instalaciones de los Bienes Inmuebles, tales como explosiones, fugas de gas, presencia de sustancias o químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, derrames de materiales peligrosos o residuos, entre otros, que podrían generar daños físicos, interrupciones operativas y riesgos relevantes para la continuidad de las operaciones.

La ocurrencia de cualquiera de estos eventos podría resultar en la pérdida total o parcial del capital invertido en los Bienes Inmuebles afectados, la interrupción o reducción de operaciones, la disminución o pérdida de los ingresos futuros anticipados derivados de dichos Activos y la necesidad de incurrir en costos significativos de reparación, remediación o reconstrucción. Adicionalmente, si sufriéramos pérdidas derivadas de desastres naturales u otros eventos catastróficos que no se encuentren cubiertas por nuestros seguros o que excedan los límites de la cobertura contratada, podríamos enfrentar costos sustanciales y pérdidas financieras adicionales.

Como consecuencia de lo anterior, la concentración geográfica de nuestras Propiedades, combinada con la exposición a desastres naturales y otros eventos adversos localizados, podría afectar de manera material y adversa nuestro negocio, desempeño financiero, resultados de operación, situación financiera, generación de flujo de efectivo y, en consecuencia, el precio de mercado de los CBFIs.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, FIBRAs y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones de Efectivo.

Los resultados de nuestros competidores pueden disminuir o evitar aumentos en el nivel de ocupación y las rentas de los Bienes Inmuebles y podrían afectar nuestra capacidad de hacer crecer los Activos.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores, gestores y operadores, algunos de los cuales tienen Activos de similares características y en el mismo mercado que el nuestro. Creemos que el sector inmobiliario en México se ha institucionalizado más y, como resultado, puede aumentar la competencia con grandes instituciones con recursos superiores a los nuestros. Además, nuevos fondos y desarrolladores pueden ingresar al mercado a través de FIBRAs o vehículos de inversión similares, lo que puede aumentar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México.

Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden tener mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. Estos competidores podrían reducir nuestro número de posibles oportunidades de inversión. Asimismo, nuestros competidores ofrecen espacios con Rentas inferiores a las actuales del mercado o a las Rentas que pretendemos cobrar por nuestras Propiedades. Como resultado, podríamos enfrentar el riesgo de perder Arrendatarios y nos podríamos ver presionados a reducir las Rentas para retenerlos. Además, los Activos de la competencia pueden ser más nuevos, tener una mejor ubicación o ser más atractivos que los Activos de cualquier otro modo. Como resultado, nuestro desempeño financiero podría ser afectado negativamente.

El activismo y los disturbios laborales, o la incapacidad de mantener relaciones laborales satisfactorias, podrían afectar negativamente nuestros resultados de operaciones.

El activismo y los disturbios laborales pueden afectar negativamente nuestras operaciones y por lo tanto afectar de manera negativa nuestro negocio, liquidez, condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas o el precio del mercado de los CBFIs. No podemos asegurarle que nosotros o nuestros clientes no experimenten disturbios laborales, activismo, disputas o acciones en el futuro, incluyendo como resultado de las leyes y regulaciones laborales que recientemente han sido promulgadas o que entren en vigor en el futuro, algunas de las cuales pueden ser significativas y podrían afectar de manera negativa nuestro negocios, liquidez o condición financiera, resultado de operaciones y perspectivas (ya sea directamente o por virtud de su efecto en nuestros contratistas) o nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 95.5% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 5.9% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2025, o 703,364 m2, se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos conforme se establezca en el respectivo contrato, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago

de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de los Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro Arrendatario de los Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con la renovación del respectivo Contrato de Arrendamiento) cantidades significativas de capital para renovar el Bien Inmueble correspondiente para adecuarlo al nuevo Arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que renovemos el Contrato de Arrendamiento del Bien Inmueble o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo Contrato de Arrendamiento con un nuevo Arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria.

El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que pretendemos operar tiende a ser cíclico y está ligado a la situación de las economías estadounidense y mexicana, así como a la percepción de los inversionistas sobre las situaciones económicas mundiales. Las fluctuaciones del PIB nominal, el aumento de la inflación, el incremento de las tasas de interés, el descenso de los niveles de empleo, la disminución de los niveles de inversiones y la actividad económica, la disminución de la demanda inmobiliaria, la disminución del valor de los Inmuebles y los periodos de desaceleración o recesión económica general o la percepción de que cualquiera de estos acontecimientos pueda producirse o se esté produciendo, han tenido un impacto negativo en el mercado inmobiliario en el pasado y pueden afectar negativamente a nuestros resultados futuros. Además, el desempeño de las economías de los estados en los que operamos en México puede depender o ser impulsado por una o más industrias específicas y por otros factores que afectan a las economías locales.

Otros factores que pueden influir en la situación económica general o en mercados de bienes raíces locales incluyen: tendencias demográficas y de población, tendencias de empleo e ingresos personales, leyes que impacten el impuesto sobre la renta y otros impuestos, los cambios en las tasas de interés y la disponibilidad y costos de financiamiento, el aumento de los costos de operación (incluidas las primas de seguros, los servicios públicos y los impuestos sobre Inmuebles, debido a la inflación y otros factores que no necesariamente se compensan con el aumento de las Rentas), los cambios del precio del petróleo y energía, los costos de construcción y los fenómenos meteorológicos. Nuestra capacidad para reconfigurar rápidamente nuestra Cartera en respuesta a cambios en las condiciones económicas es extremadamente limitada.

Además, algunos de los principales gastos, incluido en el futuro el servicio de la deuda, impuestos sobre la renta y sobre Bienes Inmuebles y costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar negativamente nuestra capacidad para responder oportunamente a las disminuciones en el rendimiento de nuestras propiedades industriales y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de las operación y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado periodos de desaceleración o recesión económica y descensos en la demanda de Bienes Inmuebles y servicios relacionados en el pasado, incluyendo, en 2020 y 2021, como consecuencia de la pandemia de COVID-19. Cualquier recesión y/o desaceleración del sector inmobiliario podría afectarnos en el futuro y podría dar lugar a:

- una disminución de las Rentas que cobramos o condiciones menos favorables para los nuevos arrendamientos o las renovaciones de los Contratos de Arrendamiento;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera;
- cambios adversos en las condiciones financieras de arrendatarios y compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores con respecto a nuestras propiedades disponibles;
- vacantes o nuestra incapacidad para rentar espacios en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- el aumento de las tasas de interés, el incremento de los costos de arrendamiento, el aumento de los costos de producción de materiales de construcción, el aumento de los costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en condiciones favorables y la escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual podría incrementar nuestros costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;
- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente recesión económica mundial;
- cambios en las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, las leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, y los cambios en la aplicación de las mismas;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de repercutir costos a nuestros clientes;
- la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluidas otras sociedades de inversión inmobiliaria, FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar los terrenos adquiridos conforme a los planes existentes; y

- el aumento de los gastos, incluidos, entre otros, los costos de los seguros, laborales, precios de la energía, gravámenes inmobiliarios y otros impuestos, así como los costos derivados del cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas gubernamentales, y las restricciones a nuestra capacidad para repercutir los gastos a los Arrendatarios.

Adicionalmente, esperamos que un número limitado de instituciones financieras mantengan la totalidad o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones situadas en Estados Unidos. Dependiendo del saldo de efectivo que tengamos en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, nuestros saldos pueden no estar cubiertos por los programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de falta de pago o quiebra de cualquier banco con el que mantengamos una relación comercial. El incumplimiento o la quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto adverso importante en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Además, los periodos de desaceleración o recesión económica, el aumento de las tasas de interés, la disminución de la demanda de Inmuebles o la percepción pública de que cualquiera de estos acontecimientos puede producirse, podrían dar lugar a una disminución general de los arrendamientos o a un aumento de la incidencia de falta de pagos de Renta bajo los Contratos de Arrendamiento existentes. Si no podemos operar los Bienes Inmuebles para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda, podrían verse afectados material y adversamente.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos se encuentra limitada por condiciones de mercado y por restricciones legales, fiscales y contractuales, lo que podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo y afectar nuestra flexibilidad operativa.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y, como consecuencia de ello, nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cambios en las condiciones económicas y de mercado puede verse limitada. En particular, nuestra capacidad para vender los Bienes Inmuebles en cualquier momento podría estar restringida, lo que podría dificultar la realización de ajustes oportunos a nuestra Cartera y afectar negativamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, la disposición de nuestros Activos en términos favorables depende de diversos factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamiento atractivo para dichos compradores. No es posible predecir las condiciones de mercado que prevalecerán en el momento en que busquemos vender nuestros Activos, por lo que no podemos garantizar que podremos enajenarlos a los valores esperados ni generar las ganancias anticipadas.

Adicionalmente, con el fin de mantener nuestra condición fiscal como FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos legales y fiscales que pueden limitar nuestra capacidad para vender Bienes Inmuebles. En particular, bajo ciertos supuestos, no podemos vender ningún Activo que haya sido desarrollado o adquirido por nosotros durante un período de al menos cuatro años contados a partir de la finalización de su desarrollo o adquisición, con el objeto de conservar los beneficios fiscales aplicables. Si vendiéramos un Bien Inmueble dentro de dicho periodo, podríamos estar sujetos a consecuencias fiscales adversas significativas relacionadas con ese Activo, lo cual podría hacer menos deseable o económicamente inviable su venta. En congruencia con lo anterior, tenemos la intención de mantener los Bienes Inmuebles desarrollados o adquiridos por nosotros durante al menos dicho plazo.

Asimismo, al momento de enajenar un Activo, debemos cumplir con todos los requisitos previstos en la legislación aplicable, en nuestro Fideicomiso, en los Convenios de Aportación y en los Contratos de Arrendamiento correspondientes, incluyendo, en su caso, derechos de preferencia, derechos de readquisición o derechos de reversión a favor de determinados terceros. Dichas restricciones legales, fiscales y contractuales podrían obstaculizar nuestra capacidad para vender Propiedades y obtener efectivo de manera rápida o en momentos oportunos, reduciendo nuestra liquidez y flexibilidad operativa cuando la venta de Bienes Inmuebles fuera necesaria para generar capital u otros fines.

Adicionalmente, previo a la venta de un Bien Inmueble, podríamos vernos obligados a incurrir en gastos para corregir defectos o realizar mejoras con el fin de hacer más atractiva su enajenación, y no podemos asegurar que contaremos con los recursos suficientes para llevar a cabo dichas acciones. Como consecuencia de lo anterior, la limitada liquidez de las inversiones inmobiliarias, combinada con las restricciones de mercado y con las restricciones legales, fiscales y contractuales aplicables a la disposición de nuestros Activos, podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo y tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

El crecimiento de Fibra Uno depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Pretendemos crecer a través de la adquisición de Inmuebles, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Podríamos no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos y aquellos potenciales en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que

con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la nuestra incapacidad para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento nuestro negocio a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si no somos capaces de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que podamos adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, nuestros resultados de operaciones y flujo de efectivo, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto podríamos no ser capaces de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los Activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros Activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros Activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en Activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Dependemos de nuestra capacidad de reunir capital a través de los mercados financieros, desinversiones u otras fuentes para cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro.

Para poder calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, estamos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, es posible que no podamos financiar, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades futuras de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar proyectos de desarrollo o reurbanización y satisfacer o refinanciar obligaciones vencidas.

Por consecuencia, dependemos de nuestra capacidad para obtener financiamiento, desinvertir Activos o acceder a otros recursos de capital para ampliar nuestra Cartera y cumplir nuestras expectativas de crecimiento futuro. Tenemos la intención de buscar financiamiento de instituciones financieras pero no podemos asegurar que podamos acceder a estas u otras fuentes de capital. También nos enfrentamos al riesgo de que las condiciones del nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestro endeudamiento actual, especialmente si las tasas de interés siguen subiendo en el futuro, y nos veamos obligados a destinar una parte importante de nuestro presupuesto operativo al servicio de nuestra deuda, lo que reduciría la cantidad de o futuras oportunidades de negocio o para otros fines.

Además, nuestra capacidad para obtener capital a través de la emisión y venta de CBFIs para financiar nuestro crecimiento futuro dependerá en parte del precio de mercado de los CBFIs, que depende de una serie de condiciones de mercado y otros factores que pueden variar de vez en cuando, incluyendo:

- el nivel de interés y demanda de los inversionistas;
- la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de una inversión en sus valores en comparación con otras inversiones, incluidos los valores emitidos por otras empresas inmobiliarias;
- nuestra capacidad para satisfacer los requisitos de Distribución aplicables a las FIBRAs;
- nuestros resultados financieros y los de los Arrendatarios;
- nuestra capacidad para satisfacer las expectativas del mercado y las expectativas de nuestros inversionistas con respecto a nuestro negocio;
- informes de analistas sobre nosotros y el sector inmobiliario mexicano;
- el entorno económico, político y social imperante en México;
- la situación de los mercados de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija;
- el entorno legal imperante en México con respecto a la protección de los intereses de los tenedores minoritarios;
- las condiciones generales de los mercados de deuda y de capitales, incluidos los cambios en las tasas de interés, que podrían llevar a los futuros compradores de CBFIs a exigir un mayor rendimiento o retorno de la inversión;
- nuestra incapacidad para mantener o aumentar nuestras Distribuciones, que depende del flujo de efectivo de nuestras operaciones y del aumento de los ingresos derivados de adquisiciones adicionales y del incremento de los ingresos por arrendamiento;
- desarrollos y adquisiciones, del aumento de nuestros ingresos por alquileres y de los proyectos comprometidos y las inversiones de capital; y
- otros factores, como medidas gubernamentales obligatorias, cambios en la regulación (incluyendo, en particular, cualquier cambio en la normativa fiscal, laboral y medioambiental) o la adopción de otras medidas gubernamentales o legislativas que afecten al sector inmobiliario en general o a nosotros en particular.

Del mismo modo, nuestra capacidad para emitir y colocar valores en los mercados de valores de deuda dependerá de las mismas condiciones y factores indicados anteriormente. Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas del mercado en relación con los ingresos futuros y la entrega de Distribuciones también podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y, en consecuencia, nuestra capacidad para obtener capital.

Los cambios adversos en nuestras calificaciones crediticias podrían mermar nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional de deuda o capital en condiciones favorables, si es que la obtenemos. Nuestras calificaciones crediticias se basarán en nuestros resultados operativos, razones de liquidez y apalancamiento, situación financiera general y otros factores empleados por las agencias de calificación crediticia en el análisis de nuestra calificación. Nuestras calificaciones crediticias pueden afectar a la cantidad y al tipo de capital al que podemos acceder, así como a las condiciones de cualquier financiamiento que podamos obtener. No es posible garantizar que podamos obtener calificaciones crediticias favorables. Si no obtenemos calificaciones crediticias elevadas o en el caso de que nuestras calificaciones crediticias se deterioren, puede resultar más difícil o costoso obtener financiamiento adicional o refinanciar las obligaciones o compromisos existentes. Además, una rebaja de nuestra calificación crediticia provocaría costos adicionales u otras consecuencias potencialmente negativas en virtud de futuras líneas de crédito e instrumentos de deuda.

Nuestra incapacidad para obtener capital adicional en condiciones razonablemente favorables puede poner en peligro nuestro crecimiento futuro y afectar a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o al precio de mercado de los CBFIs.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras Operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes FUNO y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros Activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos Activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento era de 37.8%, nuestro límite de deuda garantizada era de 4.3%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.73x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 260.5%. Al 31 de diciembre de 2025, conforme al Anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 36.6% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 2.6x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel Propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. $152,011.3 millones, de la cual Ps. $17,631.2 millones estaban garantizados. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Los pagos de intereses con respecto a cualquier deuda que tenga tasas de interés variables pueden limitar nuestro efectivo disponible y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

Nuestro endeudamiento futuro podrá tener un tipo de interés fijo o variable. Cualquier aumento y volatilidad en las tasas de interés puede aumentar los costos requeridos para cualquiera de nuestros servicios de deuda con tasas variables (y para cualquier nuevo financiamiento que podamos buscar) y puede limitar nuestro efectivo disponible y afectar nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo, así como reducir nuestros recursos para nuestras operaciones y futuras oportunidades de negocio.

Los seguros contratados sobre los Activos y los Bienes Inmuebles podrían no cubrir todas las pérdidas a las que estamos expuestos, y la ocurrencia de pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan la cobertura contratada podría afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de los CBFIs.

Nosotros o el arrendatario, según corresponda conforme a los Contratos de Arrendamiento, somos responsables de contratar y mantener los seguros sobre los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo, sin limitar, seguros contra daños, accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos e interrupción del negocio. No obstante, los Bienes Inmuebles podrían no contar con seguro para ciertos tipos de pérdidas debido a que no es posible asegurarlas o porque las primas son tan elevadas que no resultan económicamente asegurables, incluyendo, sin limitar, pérdidas derivadas de guerra, disturbios, conflictos armados, terrorismo u otros eventos de fuerza mayor, así como amenazas asociadas a la ubicación de determinados Bienes Inmuebles que no pueden ser gestionadas adecuadamente por la comunidad o sus instituciones.

Si bien consideramos que contamos con coberturas de seguro adecuadas y que, al 31 de diciembre de 2025, el 100% (cien por ciento) de las Propiedades y Bienes Inmuebles que integran nuestro portafolio se encontraban asegurados (excluyendo el valor del terreno), no podemos asegurar que dichas coberturas serán suficientes para compensar plenamente las pérdidas que pudieran sufrirse, ni que podremos mantener o ampliar dichas coberturas en el futuro, en particular respecto de la parte no asegurada de nuestra cartera. Asimismo, cambios en el costo, disponibilidad, términos o deducibles de las pólizas de seguro podrían exponernos a pérdidas significativas.

En caso de producirse un siniestro, los beneficios del seguro podrían no ser suficientes para restaurar nuestra posición económica respecto del Bien Inmueble afectado, ya sea porque el monto de la pérdida exceda la cobertura contratada o porque estemos obligados a pagar deducibles significativos antes de recibir cualquier reembolso. En tales casos, podríamos vernos obligados a asumir directamente dichas pérdidas, lo que podría afectar material y adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, podríamos reducir o suspender determinadas coberturas de seguro, incluyendo aquellas relacionadas con terrorismo, terremoto o inundaciones, si el costo de las primas excede, a nuestro juicio, el valor económico de la cobertura para el riesgo correspondiente. Asimismo, la insolvencia de alguna de las aseguradoras con las que tengamos contratados seguros podría obligarnos a sustituir dicha cobertura en condiciones potencialmente desfavorables y podría poner en riesgo el cobro de reclamaciones pendientes.

De igual forma, acreedores actuales o futuros podrían requerir la contratación de seguros específicos como condición para otorgar financiamiento, y nuestra incapacidad para obtenerlos podría constituir un incumplimiento de los contratos de crédito o financiamiento correspondientes.

En consecuencia, la ocurrencia de pérdidas no aseguradas, no asegurables o superiores a la cobertura de seguros contratada podría afectar de manera material y adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de cotización de los CBFIs.

Los Arrendatarios pueden incumplir su obligación de mantener una cobertura de seguro.

En virtud de los términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios podrían estar obligados a adquirir y mantener una cobertura de seguro de responsabilidad civil general y de daños a terceros. Si los Arrendatarios incumplen estas obligaciones, nos veremos obligados a contratar un seguro en su lugar y a emprender acciones para obtener el reembolso de dichos gastos. Estos costos y gastos imprevistos podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Además, si los Arrendatarios no mantienen un seguro suficiente o adecuado, podríamos ser considerados responsables de pérdidas atribuibles a dichos arrendatarios o a sus negocios, pérdidas que podrían no estar cubiertas por nuestras propias pólizas de seguro. En caso de que se produzca un siniestro en un Bien Inmueble cuyo Arrendatario no haya contratado o mantenido una cobertura de seguro adecuada, o respecto del cual nosotros mismos no mantengamos cobertura de seguro, podríamos perder una parte significativa de nuestra inversión de capital en dicho Bien Inmueble o de nuestros flujos de caja previstos en el mismo, al tiempo que seguiríamos obligados a atender el servicio de la deuda para la que dicho Bien Inmueble servía de garantía, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser

capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Bienes Inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una Propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En caso de que no logremos reducir nuestros gastos y nuestros ingresos disminuyan, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa y material.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas Propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Podríamos ser incapaces de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión del Bien Inmueble arrendado y el arrendador (Fibra UNO) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Bien Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo del Bien Inmueble y el cobro de Rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. Esto podría resultar en periodos prolongados durante los cuales no podamos volver a arrendar las propiedades, lo que afectaría nuestra disponibilidad de inmuebles y flujo de efectivo. Nuestra incapacidad para desalojar a los Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación o el precio de mercado de los CBFIs.

Es probable que no podamos obtener recursos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital de mantenimiento y desarrollo.

Podríamos ser incapaces de obtener fondos suficientes para satisfacer nuestras necesidades de capital, incluyendo los recursos necesarios para el buen funcionamiento y operación de los Activos, satisfacer las necesidades de mantenimiento continuo de los Bienes Inmuebles y arreglar y reparar daños causados por el desempeño deficiente o negligente de nuestros contratistas, la mala calidad de los materiales utilizados en la construcción y defectos latentes.

El presupuesto para gastos de capital (CAPEX) durante los próximos cinco años al 31 de diciembre de 2025 representará aproximadamente Ps. $10 mil millones, es decir Ps. $2 mil millones por año. Si bien hemos estimado nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar costos adicionales relacionados con gastos de capital (CAPEX) que no fueron presupuestados y no podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro. Si no podemos hacer frente a nuestras necesidades de gastos de capital (CAPEX), podemos experimentar un efecto adverso en nuestro negocio y resultados de operaciones.

La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para nosotros podría incrementar nuestros costos de financiamiento y restringir nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de crecimiento conforme a lo planeado, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos Activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Los Bienes Inmuebles podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en nuestra condición financiera y los resultados de operación.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también

podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos, así como el deterioro de los acabados de los inmuebles o de la maquinaria. Además de las consecuencias en la salud señaladas, la NOM-001-STPS-2008 establece las condiciones de seguridad en el funcionamiento de los sistemas de ventilación artificial de los edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo para su adecuado funcionamiento y conservación, con la finalidad de prevenir riesgos a los trabajadores, dicha Norma Oficial Mexicana es de cumplimiento obligatorio y establece obligaciones a cumplir por parte de las empresas.

Como resultado de lo anterior, la inadecuada ventilación artificial y la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Bienes Inmuebles podrá requerir que apliquemos un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación, así como las sanciones que pudiera emitir la Secretaria del Trabajo y Previsión Social por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada NOM-001-STPS-2008.

Podemos ser incapaces de completar adquisiciones que harían crecer nuestro negocio e, incluso si consumamos dichas adquisiciones, podemos fracasar a la hora de integrar y operar con éxito los Activos adquiridos.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Activos, Bienes Inmuebles individuales o portafolios inmobiliarios a medida que surjan oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir Activos en condiciones satisfactorias e integrarlos y operarlos con éxito está sujeta a los siguientes riesgos:

- es probable que no podamos adquirir los Activos deseados debido a la competencia de otros competidores inmobiliarios;
- es probable que adquiramos Activos que no aumenten nuestros resultados tras su adquisición, y que nuestros gestores inmobiliarios no consigan gestionar y arrendar los Bienes Inmuebles respectivos para satisfacer nuestras expectativas;
- es probable que necesitemos bancos de tierra adicionales para acelerar el crecimiento de nuestra Cartera y ejecutar nuestra estrategia de crecimiento para alcanzar nuestros objetivos;
- puede que no seamos capaces de obtener financiamiento para la adquisición de Activos, dada nuestra posición de apalancamiento existente y el aumento de las tasas de interés;
- la competencia de otros adquirentes potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Activo deseado;
- puede que no seamos capaces de generar suficiente liquidez a partir de las operaciones, o de obtener el financiamiento de deuda o capital necesaria para consumar una adquisición o, en caso de obtenerla, puede que el financiamiento no sea en condiciones satisfactorias;
- los acuerdos para la adquisición de Activos suelen estar sujetos a las condiciones habituales de cierre, incluida la conclusión satisfactoria de las investigaciones de debida diligencia, y podríamos gastar mucho tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no consumemos;
- el proceso de adquisición o de prosecución de la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador, de nuestras operaciones comerciales existentes;
- es probable que no podamos obtener alguna o todas las aprobaciones regulatorias o corporativas necesarias para completar la adquisición de algún Activo;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones en nuestras operaciones existentes; las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación superiores a las previstas y a tasas de alquiler inferiores a las esperadas; y
- podemos adquirir Activos sin recurso, o con un recurso limitado, por responsabilidades, conocidas o desconocidas, como la remediación de las cuestiones o riesgos medioambientales, sanciones administrativas derivadas del incumplimiento de la Legislación Aplicable en materia ambiental, reclamaciones de Arrendatarios, vendedores u otras Personas contra los antiguos propietarios de los Activos y reclamaciones de indemnización de accionistas o socios, consejeros, directivos y otras Personas indemnizadas por los antiguos propietarios de los Activos.

No podemos asegurar que seamos capaces de gestionar con éxito todos los factores necesarios para hacer crecer nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar objetivos de adquisición adecuados, o si los encontramos y no somos capaces de completar las adquisiciones en términos favorables o de administrar los Activos adquiridos para cumplir con nuestros objetivos o expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y nuestra capacidad para hacer

Distribuciones de Efectivo a los Tenedores y para satisfacer cualquier obligación futura de servicio de la deuda, podría verse material y adversamente afectada.

Además, es probable que nos enfrentemos a riesgos derivados de la adquisición de Activos que aún no estén totalmente desarrollados o que necesiten una renovación o remodelación sustancial, incluyendo, en particular, el riesgo de que sobrestimemos el valor de los Activos, el riesgo de que el costo o el tiempo para completar la renovación o remodelación exceda nuestro presupuesto y el riesgo de que la ubicación en cuestión nunca se desarrolle. Esos retrasos o sobrecostos pueden deberse a:

- escasez de materiales o de mano de obra cualificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad para obtener los permisos necesarios de zonificación, uso del suelo, medio ambiente, salud y seguridad, construcción, ocupación, defensa de la competencia y otros permisos gubernamentales;
- las condiciones económicas o políticas que afecten al lugar en cuestión;
- el aumento del costo de los materiales y equipos de construcción;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en el Bien Inmueble respectivo una vez iniciada la construcción; y
- retrasos a la hora de conseguir Arrendatarios.

Si no conseguimos terminar un proyecto de promoción a tiempo y dentro del presupuesto, o arrendar el proyecto una vez terminado, ello podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o al precio de mercado de los CBFIs.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor, los aportantes de Activos o nuestros asesores externos, que podría afectar adversamente nuestro negocio.

Como parte de la adquisición o aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, podemos asumir obligaciones existentes que podrían ser desconocidas, no reveladas o no cuantificables al momento de la adquisición o aportación. Si bien los vendedores o aportantes de Activos pueden declarar en los convenios de compraventa o aportación correspondientes el cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales como propietarios de los Activos, no podemos asegurar que dichos Activos no estén sujetos a incumplimientos, contingencias u obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable o de contratos celebrados con anterioridad, que no hayan sido detectados en los procesos de debida diligencia.

Dichas obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir, entre otras, responsabilidades por remediación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros, incumplimientos contractuales, obligaciones fiscales o laborales, así como otros pasivos derivados de actos u omisiones previos de los vendedores o aportantes. Si la magnitud de estas obligaciones o incumplimientos resulta significativa, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar material y adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo, de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Podríamos adquirir Activos y vehículos mediante estructuras de inversión que implican riesgos, incluyendo coinversiones con terceros, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Hemos adquirido y seguiremos adquiriendo Activos mediante la adquisición directa de Bienes Inmuebles o a través de la adquisición de vehículos propietarios de los mismos, tales como fideicomisos, asociaciones, coinversiones u otras estructuras similares. Asimismo, podremos invertir conjuntamente con terceros o adquirir participaciones no mayoritarias en determinadas inversiones. Este tipo de estructuras puede implicar riesgos adicionales que podrían no estar presentes en adquisiciones realizadas mediante propiedad directa.

Cuando realizamos inversiones a través de asociaciones, coinversiones u otras estructuras de inversión con terceros, podríamos no tener la capacidad de ejercer el control para tomar decisiones relevantes respecto del Activo, vehículo o inversión correspondiente. En dichos supuestos, podríamos depender de nuestros socios para la administración, operación, financiamiento o disposición del Activo, y no contar con la autoridad necesaria para ejecutar decisiones estratégicas de manera independiente.

Las inversiones conjuntas con terceros pueden implicar riesgos adicionales, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios enfrenten dificultades financieras, entren en quiebra, no cuenten con los recursos necesarios para realizar sus aportaciones de capital, tomen decisiones de negocio que no estén alineadas con nuestros objetivos o bloqueen o retrasen decisiones relevantes. Adicionalmente, nuestros socios podrían tener intereses o metas económicas o comerciales incompatibles con los nuestros, lo que podría dar lugar a desacuerdos o puntos muertos en la toma de decisiones, incluyendo decisiones relativas a la enajenación de los Activos.

Asimismo, las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían derivar en arbitrajes, litigios u otros procedimientos legales, lo que podría incrementar nuestros costos, desviar la atención de nuestros directivos y afectar negativamente el desempeño de los Activos involucrados. En determinadas circunstancias, también podríamos ser considerados responsables por actos u omisiones de nuestros socios en coinversiones, asociaciones o copropiedades.

Las dificultades potenciales que podemos encontrar en el proceso de integración incluyen: (i) la incapacidad de desprendernos de Activos u operaciones que están fuera de nuestra área de especialización; (ii) probables pasivos desconocidos y mayores gastos imprevistos, retrasos o condiciones regulatorias asociadas con estas transacciones; y (iii) déficit de rendimiento como resultado de la desviación de la atención de la dirección causada por la finalización de estas transacciones y la integración de las operaciones de los vehículos.

Además, existe, y se espera que continúe existiendo, una competencia significativa por Activos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, lo que podría dificultar la identificación o adquisición de oportunidades atractivas y presionar al alza los precios de dichos Activos. Asimismo, nuestras adquisiciones pueden estar sujetas a riesgos asociados con la obtención de financiamiento en términos favorables o, en su caso, a la imposibilidad de obtener financiamiento suficiente para concretar dichas adquisiciones, considerando nuestras condiciones financieras, niveles de apalancamiento y las condiciones del mercado de deuda y de capitales.

Adicionalmente, la adquisición de Activos, ya sea de manera directa o mediante vehículos o estructuras de inversión con terceros, conlleva riesgos adicionales, incluyendo la posibilidad de que los costos operativos, de integración, rehabilitación, reposicionamiento o mantenimiento sean mayores a los estimados inicialmente, así como riesgos asociados con la debida diligencia, el desconocimiento del mercado local, responsabilidades no reveladas, contingencias legales, fiscales, ambientales o laborales, o dificultades para integrar y operar los Activos adquiridos conforme a nuestras expectativas.

No podemos asegurar que las adquisiciones que llevemos a cabo incrementarán nuestros resultados de operación o que seremos capaces de integrar, administrar y operar exitosamente los Activos adquiridos, ya sea de manera directa o a través de coinversiones o estructuras con terceros. En consecuencia, si no somos capaces de identificar oportunidades de adquisición adecuadas, completar adquisiciones en términos favorables o gestionar adecuadamente los Activos adquiridos, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, el precio de mercado de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con obligaciones financieras futuras podrían verse material y adversamente afectados.

Podríamos adquirir Activos o propiedades con gravámenes, asumir o contratar deuda adicional o refinanciar deuda existente, lo que podría limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones y afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operación y nuestra calidad de FIBRA.

En el futuro, podríamos adquirir Activos que se encuentren sujetos a gravámenes, tales como hipotecas u otras formas de deuda, lo cual podría limitar nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo. Asimismo, podríamos adquirir dichos Activos con la intención de repagar la deuda asociada a los mismos, contratar nuevos financiamientos, refinanciar deuda existente o asumir deuda de terceros como parte de una transacción de adquisición.

Como resultado de lo anterior, podríamos incurrir en nuevos pasivos o incrementar nuestro nivel de endeudamiento. Es posible que no dispongamos de los recursos necesarios para hacer frente oportunamente a las obligaciones de pago derivadas de dichas deudas o que no podamos repagar o refinanciar la deuda vinculada a los Activos adquiridos en términos favorables o en absoluto. En tales circunstancias,

podríamos incumplir con las obligaciones financieras correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio y resultados de operación.

Adicionalmente, el incumplimiento de dichas obligaciones o de los requisitos legales y regulatorios aplicables podría, en determinados supuestos, derivar en la pérdida de nuestro reconocimiento o calidad como FIBRA, lo cual tendría consecuencias adversas significativas para nosotros y para los Tenedores de CBFIs.

Nuestras operaciones están sujetas a numerosas leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad, y podemos incurrir en costos que podrían tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad o probable violación de las leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones y Activos están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y locales relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de los recursos naturales. El Gobierno Federal ha implementado un programa de protección ambiental a través de la promulgación de numerosos reglamentos, reglas y normas oficiales ambientales en materias como planeación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación lumínica y sonora artificial, disposición de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y contaminación del suelo y del agua, entre otras. Procuramos llevar a cabo nuestras operaciones en cumplimiento con todas las leyes y regulaciones federales, estatales y locales aplicables. Sin embargo, debido a la amplitud, evolución y creciente nivel de aplicación de los requisitos regulatorios aplicables, podrían ocurrir de vez en cuando incumplimientos o presuntos incumplimientos. Las autoridades federales y locales mexicanas, incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales tienen la facultad de iniciar acciones civiles, administrativas y penales por la violación de las leyes y reglamentos ambientales, incluyendo la facultad de clausurar los Inmuebles que no cumplan con lo anterior.

Prevemos que la regulación de nuestras operaciones comerciales en virtud de las leyes y reglamentos medioambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más estricta con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hubiera, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más estrictos tendría sobre nuestros resultados de operación, flujos de efectivo, requerimientos de inversión de capital o situación financiera.

Además, en virtud de las leyes y reglamentos mexicanos en materia de medio ambiente, somos responsables solidarios con los Arrendatarios de los costos de reparación de la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación haya sido causada por el Arrendatario. Aunque los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario es responsable del costo de las medidas de reparación, no podemos garantizar que los Arrendatarios cumplan sus obligaciones. Si alguno de los Arrendatarios contaminara el suelo de los Bienes Inmuebles y no tomara las medidas de remediación o no pagara el costo de las mismas, estaríamos obligados a llevar a cabo la remediación nosotros mismos y podríamos ser considerados responsables de cualquier daño, lo que podría afectar material y adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con la Ley General de Cambio Climático y sus reglamentos, estamos sujetos a diversas obligaciones medioambientales que pueden afectar a nuestros resultados financieros. Adicionalmente, bajo ciertas circunstancias, las leyes y regulaciones ambientales mexicanas permiten que particulares, comunidades y determinadas organizaciones civiles inicien denuncias administrativas, acciones colectivas u otros procedimientos con el fin de exigir el cumplimiento de dichas leyes y regulaciones. Estos mecanismos pueden incluir denuncias administrativas ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, acciones colectivas (acciones colectivas) y juicios constitucionales (amparos), los cuales pueden dar lugar a la imposición de medidas cautelares, retrasos en los proyectos, multas, órdenes de remediación, cierres parciales o totales, así como reclamaciones por daños ambientales conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Además, los requisitos y esfuerzos para hacer frente al cambio climático a través de leyes federales, estatales, regionales e internacionales que exigen la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, o emisiones de gases de efecto invernadero, pueden dar lugar a riesgos económicos e incertidumbre para nuestro negocio. Estos riesgos podrían incluir costos de tramitación y obtención de permisos, impuestos adicionales, así como de instalación de los equipos necesarios para reducir las emisiones con el fin de cumplir los nuevos límites de gases de efecto invernadero u otras normas tecnológicas exigidas. Dada la naturaleza incierta de los requisitos legales y reglamentarios actuales y futuros en materia de emisiones de gases de efecto invernadero a nivel federal, estatal, regional e internacional, no es probable predecir el impacto sobre las operaciones o la situación financiera, ni hacer previsiones razonables de los costos potenciales que puedan derivarse de dichos requisitos.

Es probable que nosotros o nuestros proveedores externos no podamos mantener, obtener o renovar, o que sufrimos retrasos importantes en la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos gubernamentales o de otro tipo necesarios para el desarrollo de nuestra actividad.

Nosotros y nuestros proveedores externos de bienes y servicios, según proceda, estamos sujetos a numerosas normativas gubernamentales y locales y necesitamos diversas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados para el desarrollo de nuestra actividad. No podemos asegurarle que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no encontraremos problemas significativos a la hora de obtener nuevas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados, o de renovar los existentes, necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, o que nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, seguiremos cumpliendo las condiciones actuales o nuevas de dichas aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados que

tenemos actualmente o que se nos puedan conceder en el futuro. También pueden producirse retrasos por parte de los organismos reguladores y administrativos en la revisión de nuestras solicitudes y la concesión de aprobaciones.

La aplicación de nuevas leyes (federales, estatales o municipales) y reglamentos sobre protección del medio ambiente y cuestiones relacionadas con la salud y la seguridad en las jurisdicciones en las que operamos o en las jurisdicciones de las que proceden los bienes y servicios que nos suministran nuestros proveedores externos, puede crear requisitos más estrictos que cumplir, incluidos los relativos a las exigencias de las comunidades en las que se ubican los inmuebles. Esto podría retrasar nuestra capacidad para obtener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados correspondientes, o podría dar lugar a que no pudiéramos obtenerlos en absoluto. Si las aprobaciones, licencias, permisos y certificados obtenidos previamente son revocados y/o si nosotros, o nuestros terceros proveedores de bienes y servicios, no conseguimos obtener y/o mantener las aprobaciones, licencias, permisos, concesiones y certificados necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, podríamos vernos obligados a incurrir en costos sustanciales o a suspender o alterar temporalmente el funcionamiento de uno o más de los Bienes Inmuebles, parques industriales, o proyectos en construcción o cualquier componente relevante de los mismos, lo cual podría afectar la operación general de estas ubicaciones o nuestro cumplimiento con cualquier Contrato de Arrendamiento en dichas ubicaciones, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además, podríamos vernos sometidos a sanciones civiles, administrativas y penales que podrían afectar material y negativamente a la continuidad de la operación de nuestros negocios, incluyendo: la pérdida de las licencias necesarias para operar uno o más de nuestros locales, el incumplimiento potencial de nuestras obligaciones en virtud de los Contratos de Arrendamiento, multas significativas o sanciones monetarias, o el cierre de nuestros locales como medida preventiva. Además, los cambios en estas leyes y reglamentos pueden restringir nuestras operaciones actuales, limitar la expansión de nuestro negocio y exigir cambios operativos que pueden ser difíciles o costosos de aplicar.

Estamos expuestos a las probables repercusiones de futuros cambios climáticos y podríamos vernos obligados a aplicar normativas nuevas o más estrictas, lo que podría dar lugar a pérdidas imprevistas que podrían afectar a nuestra actividad y situación financiera.

Estamos expuestos a riesgos físicos potenciales derivados de probables cambios futuros en el clima. Los Bienes Inmuebles pueden estar expuestos a fenómenos meteorológicos catastróficos poco frecuentes, como fuertes tormentas, sequías, terremotos, inundaciones, incendios forestales u otros fenómenos meteorológicos extremos. Si aumenta la frecuencia de los fenómenos meteorológicos extremos, nuestra exposición a estos fenómenos podría aumentar y podría afectar a las operaciones de los Arrendatarios y a su capacidad para pagar la Renta. Contamos con una amplia cobertura de seguros para mitigar nuestro riesgo de siniestros, en cantidades y de un tipo que consideramos apropiados para los mercados en los que se ubican cada uno de los Bienes Inmuebles y sus operaciones comerciales, teniendo en cuenta el riesgo de cambio climático.

Podemos vernos perjudicados como propietarios, gestores y promotores inmobiliarios en el futuro por probables impactos en la cadena de suministro o por normas de eficiencia energética o reglamentos sobre gases de efecto invernadero más estrictos para los sectores de la construcción comercial. El cumplimiento de las nuevas leyes o reglamentos relativos al cambio climático, incluido el cumplimiento de los códigos de construcción “verdes”, puede obligarnos a realizar mejoras en los Bienes Inmuebles existentes o dar lugar a un aumento de los costos de operación que tal vez no podamos repercutir eficazmente a los Arrendatarios. Cualquiera de estas leyes o reglamentos también podría imponer costos sustanciales a los Arrendatarios, afectando así a la situación financiera de los Arrendatarios y a su capacidad para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento y para arrendar o volver a arrendar los Bienes Inmuebles. No podemos garantizar que no existan otras condiciones de este tipo o que no puedan surgir en el futuro. Los impactos potenciales del cambio climático futuro en los Bienes Inmuebles podrían afectar adversamente nuestra capacidad para arrendar, desarrollar o vender esos Bienes Inmuebles o para obtener préstamos utilizando dichos Bienes Inmuebles como garantía y podrían afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

Además de los riesgos identificados anteriormente derivados de controles legales y reglamentarios reales o potenciales, las condiciones meteorológicas adversas, la subida del nivel del mar, el aumento de las temperaturas y otros efectos que puedan atribuirse al cambio climático pueden afectar a cualquier sector manufacturero en términos de costos directos (por ejemplo, daños materiales y perturbación de las operaciones) e indirectos (por ejemplo, perturbación de los clientes y proveedores y aumento de las primas de seguros). En la medida en que esas condiciones afecten negativamente a nuestras operaciones, podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incumplir dichas normas.

Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, contaminación del suelo, contaminación del agua, administración del agua, zonas federales, manejo integral de los residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos)

entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas y de actividades u obras que causen daños ambientales.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo, podemos llegar a estar sujetos a una responsabilidad solidaria como propietarios de los Bienes Inmuebles. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con los Bienes Inmuebles podría resultar en costos de remediación o multas, clausuras, penalidades, la reparación o compensación del daño u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Bien Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en nuestras Propiedades conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Adicionalmente, en México se han promulgado disposiciones relativas a las acciones colectivas, las cuales pueden dar lugar a la imposición de medidas cautelares, retrasos en proyectos, multas, órdenes de remediación, cierres parciales o totales, así como reclamaciones por daños ambientales conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, lo que podría afectar de manera adversa nuestras propiedades.

Conforme a lo anterior, no podemos predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para nuestra condición financiera.

Los cambios en las leyes y regulaciones mexicanas en materia de agua, incluyendo la Ley General de Aguas y las reformas recientes a la Ley de Aguas Nacionales, podrían afectar negativamente el acceso al agua para nuestras operaciones y Propiedades.

El desarrollo y la eventual operación futura de nuestras Propiedades requieren un acceso confiable a cantidades significativas de agua. El uso del agua en México ha sido regulado principalmente por la Ley de Aguas Nacionales. El 11 de diciembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto (el “Decreto de Agua 2025”) mediante el cual se expide la Ley General de Aguas y se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Aguas Nacionales.

Este nuevo régimen otorga un mayor énfasis al derecho humano al agua y podría resultar en restricciones adicionales, nuevas obligaciones y mayores acciones de cumplimiento aplicables a usuarios no domésticos, incluidos usuarios comerciales e industriales. En particular, las reformas y las acciones de implementación por parte de las autoridades del agua, incluidas la Comisión Nacional del Agua y otras autoridades competentes, podrían: (i) priorizar los usos personales, domésticos y de servicios públicos urbanos sobre otros usos, incluso en condiciones de sequía o cuando existan limitaciones de infraestructura; (ii) imponer nuevas condiciones para el otorgamiento, renovación, prórroga, modificación o reasignación de derechos de agua, incluyendo mediante medidas de planeación por cuenca; y (iii) incrementar la frecuencia o severidad de limitaciones temporales, vedas, zonas reglamentadas o de reserva, u otras medidas de interés público que restrinjan la extracción o el uso del agua en determinadas regiones.

Adicionalmente, el Decreto de Agua 2025 contempla un cambio sustancial en la transferibilidad y movilidad de los derechos de agua. El marco reformado establece que los derechos amparados por concesiones y asignaciones no son transferibles y prevé mecanismos de reasignación, incluidos nuevos procesos y la emisión de nuevos títulos que conserven el volumen, uso y plazo remanente. Asimismo, incluye disposiciones transitorias conforme a las cuales, mientras se desarrollan las disposiciones reglamentarias secundarias, las reglas previas continúan aplicándose de manera general, con excepción de las transmisiones y cambios de uso, y establece plazos para la implementación de dichos mecanismos. Estos cambios podrían limitar nuestra capacidad para adquirir, consolidar o reconfigurar derechos de agua en relación con nuestras operaciones o Propiedades futuras.

En caso de que cualquiera de las medidas descritas anteriormente, o las disposiciones reglamentarias, criterios, lineamientos administrativos, actos de inspección o acciones de cumplimiento relacionados, limite o retrase el acceso al agua para nuestras operaciones o requiera el desarrollo de nueva infraestructura o soluciones de tratamiento, podríamos incurrir en mayores costos de cumplimiento normativo, remediación, tratamiento y saneamiento, o vernos obligados a realizar inversiones de capital adicionales. Dichos desarrollos podrían aumentar nuestros costos operativos y de capital, retrasar o restringir nuestras actividades de desarrollo, o afectar negativamente nuestros resultados de operación y la viabilidad económica de nuestras operaciones o Propiedades futuras.

Riesgos derivados de la promulgación de la Ley General de Economía Circular

El 19 de enero de 2026, México publicó la Ley General de Economía Circular en el Diario Oficial de la Federación, la cual entró en vigor el 20 de enero de 2026. Los propietarios y operadores de proyectos enfrentan mayores riesgos de cumplimiento normativo, operación e inversión de capital bajo este nuevo marco. La ley introduce criterios de circularidad a lo largo de las cadenas de valor, prevé el establecimiento de esquemas sectoriales de Responsabilidad Extendida del Productor mediante futuros acuerdos de implementación, y

exige el registro y la supervisión de planes de gestión circular para productores e importadores, sujetos a medidas de verificación y acciones de cumplimiento impuestas conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Los activos de infraestructura pueden ser generadores significativos y complejos de residuos y deben alinearse con los principios de circularidad, separación en la fuente, trazabilidad y máxima recuperación y valorización de materiales, de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, según sus reformas. El incumplimiento podría exponer tanto al operador como a los contratistas que operan en sitio a sanciones administrativas.

Adicionalmente, la incertidumbre respecto del alcance de la Ley General de Economía Circular y del calendario de las obligaciones regulatorias que de ella se deriven amplifica aún más estos riesgos. Diversas obligaciones —incluyendo las metas de Responsabilidad Extendida del Productor, metodologías, indicadores, requisitos del régimen de registro aplicable a los planes de gestión circular, así como el "Distintivo Nacional" y las auditorías voluntarias— dependen de disposiciones reglamentarias secundarias y de acuerdos de implementación que aún no han sido emitidos. El cumplimiento de estos requisitos más estrictos podría requerir inversiones adicionales en infraestructura de segregación y almacenamiento, sistemas de trazabilidad y reporte, adecuaciones a instalaciones de gestión de residuos y la implementación de programas de logística inversa, lo que podría afectar negativamente nuestra situación financiera o tener un efecto adverso en nuestras Propiedades.

Los empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los proveedores de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

Inversión en Bienes Inmuebles ubicados en zona restringida.

En caso de que decidiéramos adquirir Bienes Inmuebles y/o derechos sobre dichos Bienes Inmuebles ubicados en zonas restringidas, es decir, la franja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición y/o inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, no podemos garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, podríamos no ser capaces de adquirir/invertir en Bienes Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Algunos Bienes Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los ocupantes de dichos Bienes Inmuebles.

Algunos de los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible "aislar" al Bien Inmueble de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecer la máxima seguridad posible a los integrantes de dicho Bien Inmueble. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que tendríamos que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio conforme a la Ley Nacional de Extinción de Dominio, lo que podría resultar en la pérdida total de Bienes Inmuebles sin derecho a compensación y afectar material y adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y capacidad para realizar Distribuciones.

De conformidad con el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe el riesgo de que las autoridades competentes ejerzan la acción de extinción de dominio respecto de aquellos Activos o Bienes Inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con la comisión de hechos ilícitos graves, incluyendo, entre otros, casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos, trata de personas u otros delitos previstos en la legislación aplicable.

Dichos hechos ilícitos podrían ser cometidos por nuestros arrendatarios en las Propiedades, o bien estar vinculados directa o indirectamente con el uso, destino u operación de los Bienes Inmuebles, lo cual podría dar lugar al inicio del procedimiento de extinción de dominio aun cuando en el proceso penal correspondiente no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal de persona alguna, siendo suficiente, para tales efectos, la calificación de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos señalados en el marco legal aplicable.

En caso de que se declare la extinción de dominio, perderíamos todos los derechos inherentes sobre los Bienes Inmuebles afectados, sin posibilidad de recibir contraprestación, compensación o indemnización alguna por parte de la autoridad gubernamental competente. La pérdida de dichos Bienes Inmuebles podría afectar de manera considerable nuestros ingresos, nuestra condición financiera y, en consecuencia, nuestra capacidad para realizar Distribuciones o Distribuciones Totales a los Tenedores, así como tener un efecto material adverso en nuestro negocio y resultados de operación.

Nuestra incapacidad para mantener y proporcionar información relacionada con nuestras actividades de arrendamiento podría resultar en penalizaciones conforme a la legislación mexicana en materia de prevención de lavado de dinero, lo que podría afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

De conformidad con la legislación mexicana en materia de prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita, incluyendo la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y demás disposiciones aplicables, podríamos estar obligados a identificar riesgos, llevar a cabo evaluaciones, contar con mecanismos para dar seguimiento a clientes o usuarios y contar con revisiones de áreas de auditoría interna y externa, así como identificar, presentar informes, mantener, conservar y, en su caso, proporcionar información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo información vinculada con la celebración de Contratos de Arrendamiento y/o con otras actividades consideradas como vulnerables conforme a la legislación aplicable. Asimismo, podríamos estar requeridos a presentar cierta información o notificaciones ante autoridades fiscales cuando dichas actividades sean consideradas de alto riesgo.

En caso de que no cumplamos cabalmente con los requerimientos anteriormente mencionados y/o los de mantenimiento, conservación o entrega de información, o con cualquier otra obligación establecida en la legislación aplicable en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, podríamos estar sujetos a penalizaciones, incluyendo sanciones económicas, las cuales podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo, operaciones y resultados.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y en materia de concentraciones, y cualquier violación o incumplimiento de dichas leyes o reglamentos podría tener un impacto material adverso en nuestra reputación, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Estamos sujetos a las leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio y de competencia económica, así como a otras leyes y reglamentos aplicables en México y, en su caso, en otras jurisdicciones. Estas disposiciones nos obligan a cumplir con estándares estrictos de conducta, transparencia y competencia económica en el desarrollo de nuestras operaciones y, en particular, en la realización de adquisiciones de Activos.

No podemos garantizar que nuestras políticas y procedimientos internos sean suficientes para prevenir o detectar todas las prácticas inapropiadas, fraudes o violaciones a la Legislación Aplicable por parte de nuestras afiliadas, empleados, directores, funcionarios, socios, agentes o proveedores de servicios, ni que dichas personas no realicen actos que contravengan nuestras políticas internas o la Legislación Aplicable. En caso de incumplimiento, las autoridades gubernamentales competentes en México tienen la facultad de iniciar investigaciones y, en su caso, imponernos multas, sanciones u otras medidas correctivas, lo que podría ocasionar la pérdida de clientes, proveedores y afectar adversamente el acceso a los mercados de deuda y de capitales.

Cualquier violación, incumplimiento o investigación relacionada con las leyes anticorrupción, antisoborno, contra el lavado de dinero, antimonopolio, de competencia económica o en materia de concentraciones, ya sea por partenuestra o de terceros con los que mantenemos relaciones comerciales podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, perspectivas y en el precio de mercado de los CBFIs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

En 2021, implementamos una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En 2020, adoptamos la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En 2021, adoptamos la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que reflejemos los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como "tasa libre de riesgo" o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. No hemos reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La reforma de las tasas de interés de referencia no es aplicable para los instrumentos financieros derivados con los que contamos, ya que los swaps de moneda extranjera están ligados a una tasa fija en dólares norteamericanos y a la TIIE. Por lo tanto, consideramos no tener efectos en la contabilidad de coberturas por no contar con instrumentos financieros derivados ligados a la LIBOR.

Continuaremos aplicando las modificaciones de la Fase 1 de la IFRS 9/IAS 39 hasta que termine la incertidumbre que surge por la reforma de tasas de referencia con respecto al tiempo y el monto de los flujos de efectivo subyacentes a los cuales estamos expuestos. Esperamos que la incertidumbre continúe hasta que sus contratos que tienen de referencia a una IBOR se modifiquen a una fecha específica en la cual las tasas de referencia serán reemplazadas y la base de los flujos de efectivo de las tasas de referencia alternativas sean determinadas incluyendo cualquier spread fijo.

Como resultado de las modificaciones de la Fase 2:

Cuando los términos contractuales de nuestros préstamos sean modificados, como una consecuencia directa de la reforma de tasas de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es equivalente a la base inmediata que precede el cambio, la Entidad cambiará la base para determinar los flujos de efectivo contractuales prospectivamente revisando la tasa de interés efectiva. Si se realizan cambios adicionales, que no sean directamente relacionados a la reforma, se aplican los requerimientos de la IFRS 9 a otras modificaciones.

Implementamos una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

Los ingresos provenientes de nuestras propiedades en desarrollo o en proceso de estabilización de nuestras propiedades, podrían ser menores a los estimados, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados y Distribuciones.

Si el ABR en desarrollo y en proceso de estabilización no alcanza los niveles esperados de ocupación o renta, los ingresos proyectados de dichas propiedades se verían reducidos, lo que resultaría en un menor flujo de efectivo disponible para las Distribuciones de Efectivo. Este riesgo puede derivar de diversos factores macroeconómicos, tales como:

Desaceleración de demanda por espacios: Cambios en las políticas comerciales, incentivos fiscales o en los costos de producción en México podrían disminuir el interés de empresas para demandar espacios de arrendamiento.

Ciclos económicos adversos: Una desaceleración en sectores económicos podría afectar significativamente la ocupación de los inmuebles.

Condiciones contractuales específicas: La inclusión de períodos de gracia prolongados o descuentos iniciales en los contratos de arrendamiento puede traducirse en ingresos efectivos inferiores a lo estimado en los primeros años, especialmente si se firman arrendamientos a tarifas inferiores a las esperadas.

Cualquier cambio significativo adverso en dichas condiciones podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o al precio de mercado de los CBFIs.

Las valuaciones a valor razonable de nuestros Bienes Inmuebles, basadas en estimaciones y condiciones de mercado, podrían dar lugar a disminuciones en su valor y al reconocimiento de cargos por deterioro, lo que podría afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

El valor de nuestros Bienes Inmuebles se registra en los estados financieros a valor razonable. Inicialmente, dicho valor se determina con base en la contraprestación total pagada por los Bienes Inmuebles correspondientes y, posteriormente, se actualiza con base en valuaciones periódicas de valor razonable. Dichas valuaciones se realizan con el apoyo de valuadores independientes y se basan en estimaciones, supuestos y juicios profesionales, los cuales pueden verse afectados por diversos factores fuera de nuestro control.

Cada valuación de valor razonable podría determinar una disminución en el valor registrado de nuestros Bienes Inmuebles. Dicha disminución podría derivarse de diversos factores, incluyendo, entre otros, condiciones adversas del mercado inmobiliario, cambios en las tasas de capitalización, disminuciones en la demanda de espacio, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta, la terminación anticipada de Contratos de Arrendamiento u otros factores económicos que afecten negativamente el valor de mercado de los Activos.

En caso de que una disminución en el valor razonable de un Bien Inmueble sea identificada, podríamos vernos obligados a reconocer cargos por deterioro, ajustando el valor contable de dicho Activo a un nuevo valor. Dichos cargos por deterioro representarían pérdidas de carácter no líquido y podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros del periodo en el que se reconozcan. Asimismo, los valores contables ajustados tras el reconocimiento de un deterioro podrían afectar las ganancias o pérdidas futuras en caso de la posterior disposición o venta de los Bienes Inmuebles, ya que dichas operaciones se determinarían con base en la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor razonable registrado al momento de la venta.

El reconocimiento de disminuciones en el valor razonable o de cargos por deterioro de los Bienes Inmuebles podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero, en la presentación de nuestros resultados de operación y en la percepción del mercado respecto de nuestros Activos, lo que, a su vez, podría impactar negativamente el precio de mercado de los CBFIs.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Las inversiones en propiedades inmobiliarias están sujetas a diversos grados de riesgo. Aunque intentamos minimizar estos riesgos mediante la diversificación geográfica de nuestra Cartera, la investigación de mercado y la diversificación de arrendatarios, estos riesgos no pueden eliminarse. Entre los factores que pueden afectar el valor de los Bienes Inmuebles y a los flujos de caja se incluyen:

- condiciones locales, como un exceso de oferta o una reducción de la demanda;
- los cambios tecnológicos, como la reconfiguración de las cadenas de suministro;
- el atractivo y la calidad de nuestras propiedades, y los servicios relacionados, para los Arrendatarios potenciales y la competencia de otros Inmuebles disponibles;
- el aumento de los costos de mantenimiento, seguro, renovación y mejora de nuestros Bienes Inmuebles;
- nuestra capacidad para reposicionar nuestros Bienes Inmuebles debido a cambios en las necesidades empresariales y logísticas de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para arrendar Bienes Inmuebles a precios favorables, incluidos aumentos periódicos basados en la inflación o los tipos de cambio, y controlar los costos variables de operación;
- los problemas sociales, incluido la seguridad pública que afecta a determinadas regiones;
- las normativas gubernamentales y medioambientales y la responsabilidad potencial asociada en virtud de, y los cambios en las leyes medioambientales, de derechos de la comunidad, de zonificación, de uso, fiscales, arancelarias y de otro tipo; y
- la reducción del suministro, los aumentos de precios y otras restricciones que afecten al suministro de recursos clave, como el agua y la electricidad, pueden afectar a la industria de la construcción y a la operación de instalaciones de alquiler en México.

Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de recuperar nuestras inversiones en nuestras propiedades y resultar en el deterioro del valor de los Bienes Inmuebles.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras Operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados y, por tanto, a nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Si no logramos expandirnos a nuevos mercados o sectores, ello podría afectar negativamente a actividad, situación financiera, resultados de operación y flujos de caja. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras Propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.21 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras Propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los derechos de preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAs, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las Propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros arrendatarios, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que les rentamos, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos sujetos a riesgos asociados con el desarrollo de las Propiedades, incluyendo aquellos derivados del aumento en los costos de construcción y de problemas en la cadena de suministro.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, esperamos participar en actividades de desarrollo y reurbanización que están sujetas a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación:

- la disponibilidad y recepción puntual de las autorizaciones de zonificación y otras autorizaciones reglamentarias;
- el costo y la finalización puntual de la construcción (incluidos los riesgos imprevistos que escapan a nuestro control, como las condiciones meteorológicas o laborales, la escasez de materiales y los retrasos en la construcción);
- la disponibilidad y el precio del financiamiento en condiciones satisfactorias, o en absoluto;
- la capacidad de alcanzar un nivel aceptable de ocupación una vez finalizadas las obras y para rentar los espacios disponibles a precios adecuados;
- responsabilidad conjunta por cualquier contaminación del suelo subyacente en cualquiera de los Bienes Inmuebles con la parte que causó dicha contaminación, incluso si dicha contaminación no era identificable por nosotros;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de nuevos Bienes Inmuebles pueden resultar incorrectos una vez iniciado el desarrollo;
- la corrección de defectos en el diseño de la construcción o que sean exigidos por los Arrendatarios;
- ciertas oportunidades de desarrollo podrían, en última instancia, fracasar y ser abandonadas, lo que nos impediría capitalizar nuestras inversiones en investigación y valuación relacionadas con dichas oportunidades;
- los costos reales de construcción de un proyecto podrían exceder nuestras estimaciones originales o la construcción podría no completarse conforme al calendario previsto, por ejemplo, como resultado de retrasos atribuibles a incumplimientos contractuales, condiciones climáticas locales, huelgas nacionales o locales de trabajadores de la construcción, o escasez de materiales de construcción o de energía eléctrica o combustible para nuestro equipo, cualquiera de los cuales podría hacer que el proyecto sea menos rentable o no rentable.

- el inicio de procedimientos administrativos o de otro tipo por parte de las autoridades, en relación con nuestras propiedades en desarrollo, permisos, licencias y aprobaciones, y estos procedimientos pueden dar lugar a la imposición de sanciones administrativas tales como multas, suspensión de actividades o cierre de un Bien Inmueble de conformidad con la Legislación Aplicable.

Cualquiera de estos riesgos podría dar lugar a retrasos o gastos materiales imprevistos y, en determinadas circunstancias, podría impedir la finalización de nuestros proyectos de desarrollo o renovación una vez que hayan comenzado, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de cotización de los CBFIs y la capacidad de hacer Distribuciones.

Podemos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con nuestro negocio de gestión de propiedades.

En nuestra calidad de gestores inmobiliarios, contratamos a contratistas independientes para que presten servicios de ingeniería, construcción y gestión de proyectos para los Bienes Inmuebles, y supervisamos su ejecución. No podemos garantizar que no seremos objeto de reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares, incluso si dichos defectos no son atribuibles a nosotros. Un resultado adverso en cualquier reclamación o litigio derivado de defectos de construcción o problemas de gestión del Bien Inmueble podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras Operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si el Patrimonio del Fideicomiso es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las Operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe obligación de realizar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores con fondos distintos a los disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones de nuestro Administrador, únicamente está obligado a distribuir, por lo menos una vez al año, cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo, no existe obligación alguna por parte del Administrador, ni del Fiduciario, ni del Fideicomitente, ni de Fibra Uno, ni del Representante Común, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni de los Intermediarios Colocadores de realizar dichas distribuciones. Los inversores potenciales deben tener en cuenta la posibilidad de que no realicemos Distribuciones de Efectivo, o de que el importe de dichas Distribuciones de Efectivo no sea comparable al de otras oportunidades de inversión alternativas.

Las Distribuciones de Efectivo serán efectuadas en Pesos.

Todas las Distribuciones de Efectivo las realizaremos en Pesos. Cualquier fluctuación significativa en los tipos de cambio entre Pesos y Dólares u otras divisas podría tener un impacto adverso en las cantidades equivalentes en Dólares u otras divisas que los Tenedores reciban por la conversión. Además, la cantidad pagada por nosotros en Pesos puede no ser fácilmente convertible a Dólares u otras divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares u otras divisas, el Gobierno Federal podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. No es posible

predecir las fluctuaciones futuras en las tasas de cambio y el efecto de cualquier medida de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía de México.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Es posible que en el futuro utilicemos instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede protegernos completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. No podemos garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras Operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

Podemos estar sujetos a litigios, procedimientos legales o administrativos e investigaciones gubernamentales que podrían afectar material y adversamente nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera y reputación.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos estar involucrados, de tiempo en tiempo, en litigios, investigaciones y otros procedimientos legales o administrativos, ya sea derivados de nuestras operaciones, de nuestros Activos o de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por parte de nuestros arrendatarios o sus clientes. Asimismo, podríamos estar expuestos a reclamaciones relacionadas con la adquisición, la propiedad, el desarrollo o la enajenación de Propiedades, incluyendo controversias que se originen en hechos ocurridos con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos una Propiedad.

Dichos procedimientos legales o administrativos podrían derivarse de infracciones o presuntas infracciones a leyes, reglamentos o disposiciones aplicables, así como de reclamaciones contractuales, ambientales, laborales, fiscales o de otra naturaleza. Algunos de estos asuntos podrían permanecer inconclusos durante largos períodos de tiempo y requerir una atención significativa por parte de nuestros administradores y directivos, desviando recursos y tiempo de la conducción ordinaria de nuestro negocio, incluso cuando los montos involucrados no sean significativos.

No podemos asegurar que estos u otros litigios, procedimientos legales, investigaciones regulatorias o administrativas, incluyendo aquellos que puedan surgir en el futuro, no tendrán un efecto desfavorable sobre nuestra reputación o que no afectarán materialmente nuestra capacidad para operar nuestro negocio conforme a lo previsto. Un resultado adverso en cualquiera de dichos procedimientos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

Algunos de los Inmuebles que adquiramos en un futuro podrían estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias.

Algunos de los Bienes Inmuebles que, de tiempo en tiempo, formen parte de nuestra Cartera, podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Los condóminos serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. No podemos garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, nosotros como participantes en el condominio, podríamos ser requeridos para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectarnos adversamente.

Los Contratos de Arrendamiento incluyen ciertas disposiciones que pueden resultar inejecutables

Todos nuestros Contratos de Arrendamiento se rigen bajo la legislación mexicana. Si bien los Contratos de Arrendamiento estipulan que el Arrendatario no tendrá derecho a retención de renta en caso de daños o destrucción total o parcial de la propiedad en cuestión, bajo la legislación mexicana, el Arrendatario podría dejar de pagar la renta hasta que se realicen las reparaciones o podría solicitar una reducción de la misma por el equivalente al porcentaje del costo del daño o destrucción sobre la propiedad dañada o destruida. No podemos garantizar si un tribunal mexicano confirmaría las disposiciones pertinentes de nuestros Contratos de Arrendamiento o las declararía inaplicables. En

este último caso, nuestros ingresos por arrendamiento disminuirían y nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas podrían verse afectados negativamente.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

Nuestro negocio y Operaciones pueden sufrir en caso de una falla en el sistema o ataques a la seguridad cibernética.

Nuestros sistemas informáticos internos y resguardados, nuestros sistemas son vulnerables a daños de cualquier origen, como cortes de energía, desastres naturales, terrorismo, guerras, fallas de telecomunicaciones y ataques de ciberseguridad, como malware, ransomware o accesos no autorizados. Cualquier falla del sistema o accidente que cause interrupciones en nuestras Operaciones podría dar lugar a una interrupción material de nuestro negocio. Podríamos incurrir en costos adicionales para remediar los daños causados por interrupciones. Los incidentes de seguridad de terceros en vendedores, sub-procesadores y proveedores de servicios también podrían afectar a nuestros datos y Operaciones mediante el acceso no autorizado a la información o la interrupción de los servicios, lo que en última instancia podría provocar pérdidas financieras. Un aumento de los ataques por correo electrónico (phishing y correo electrónico comercial comprometido) puede crear interrupciones en nuestro negocio y riesgos financieros.

La creciente incidencia de intentos de ataques de ciberseguridad puede llevar a incrementar los costos para protegernos y responder a cualquier evento, incluyendo personal adicional, consultores y protección de tecnologías. Cualquier compromiso de nuestra seguridad puede resultar en una violación aplicable a la privacidad y otras leyes, acceso no autorizado a nuestra información o la de otros, exposición financiera y legal significativa daña nuestra reputación, la pérdida o mal uso de la información y la pérdida de confianza en nuestras medidas de seguridad pueden afectar nuestro negocio.

Podemos no identificar oportunamente las relaciones de nuestros Arrendatarios con el crimen organizado.

La reciente designación de ciertos cárteles con base en México como organizaciones terroristas internacionales por parte del gobierno de los Estados Unidos podría incrementar la complejidad de los procesos internos que llevamos a cabo para verificar los antecedentes de nuestros inquilinos y posibles inquilinos. Es posible que no podamos identificar si nuestros inquilinos tienen vínculos con organizaciones criminales, lo cual podría representar riesgos no detectados que podrían afectar nuestras operaciones. Cualquier falla de nuestra parte en identificar adecuadamente dichos riesgos podría derivar en sanciones, daños reputacionales y otras consecuencias adversas materiales, lo que podría tener un efecto adverso material en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y en el precio de los CBFIs.

Complicaciones en las relaciones con las comunidades locales pueden afectar de manera negativa la continuidad, reputación, liquidez y los resultados de operaciones de nuestro negocio.

No podemos asegurar que hayamos obtenido u obtendremos todos los permisos requeridos por dichas comunidades o que las mismas no tendrán o no desarrollarán intereses u objetivos que sean diferentes de, o incluso en conflicto con nuestros objetivos lo cual podría resultar en procedimientos legales y administrativos, disturbios civiles, protestas, cobertura mediática negativa, campañas o acción directa incluyendo pero no limitativa a peticiones al gobierno de revocar o negar nuestras concesiones, licencias y otros permisos para operar. Cualquiera de dichos eventos puede causar demoras o interrupciones en nuestras operaciones, resultar en restricciones operativas o mayores costos, o causar daño a nuestra reputación, liquidez y resultados de operaciones.

Podríamos no ser capaces de identificar y revelar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, que podría esperarse razonablemente que afecten nuestro flujo de efectivo, nuestro acceso al financiamiento o el costo de capital a corto, medio o largo plazo.

El pasado 28 de enero de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución que modifica a la Circular Única de Emisoras y que establece la obligación, a partir de 2026, para que las emisoras de valores elaboren y presenten un informe que contenga la información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, que podría esperarse razonablemente que afecten sus flujos de efectivo, su acceso al financiamiento o el costo de capital a corto, medio o largo plazo, el cual deberá ser elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (IFRS Sustainability Disclosure Standard, por su nombre en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (International Sustainability Standards Board o ISSB, por su nombre y siglas en inglés).

Podríamos no ser capaces de identificar la totalidad de los riesgos relacionados con la sostenibilidad antes referidos o bien no contar con la información necesaria en tiempo para ello, y, en consecuencia, ello podría afectar muestra capacidad de financiamiento a futuro o hacerlo más oneroso, impactando nuestro desempeño.

VI. Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

Nuestro éxito dependerá en gran medida del Administrador.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos y depende del Administrador y demás empresas encargadas de la operación, para la prestación de los servicios necesarios para su operación. En consecuencia, nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos depende en gran medida del Administrador, las demás empresas encargadas de la operación, y de su respectivo personal, incluyendo, entre otros, su capacidad para realizar las actividades designadas conforme al Contrato de Administración, de manera enunciativa: (i) administrar nuestras operaciones; (ii) identificar y evaluar nuevos inmuebles; (iii) estructurar e implementar estrategias de financiamiento; (iv) administrar, operar y dar mantenimiento a nuestros activos; y (v) administrar los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, así como llevar a cabo otras actividades diarias de administración relacionadas con los activos.

En caso de que el Administrador o su respectivo personal, y demás empresas encargadas de la operación, dejen de prestar sus servicios al Fideicomiso, conforme a lo establecido en los contratos que los originaron, nuestras operaciones, resultados financieros y capacidad para ejecutar nuestra estrategia podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, no puede asegurarse que, en dicho supuesto, el Fideicomiso pueda contratar oportunamente a un administrador, empresas y o personal sustituto con capacidades, experiencia y recursos similares o superiores a los del Administrador, ni que los costos asociados a la contratación de servicios sustitutos no resulten superiores a los actuales.

Adicionalmente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico son directivos del Administrador y cuentan con responsabilidades y compromisos adicionales distintos a los asumidos frente al Fideicomiso, lo cual podría, en ciertos casos, limitar el tiempo y los recursos que destinan a la atención de los asuntos del Fideicomiso.

Con relación a los activos con vocación industrial que actualmente integran el patrimonio de Next Properties, su administración se lleva a cabo a través de 2401 Next Management, S.C., subsidiaria de Fibra Next, en virtud del Contrato de Administración Next Properties. En este sentido, no puede asegurarse que la administración de dichos activos continúe generando resultados similares a los obtenidos previamente bajo la administración del Fideicomiso, por lo que los ingresos derivados de los mismos podrían verse afectados, no obstante que, como apoyo a dicha administración, Next Properties ha celebrado un Contrato de Prestación de Servicios con F1 Management, S.C.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios no independientes de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las Propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son funcionarios del Administrador. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las Propiedades que conforman nuestra Cartera, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico con los cuales hemos celebrado dichos convenios (incluyendo sus sociedades y/o vehículos), dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios e inversiones, que potencialmente podrían desviar su tiempo y atención de nosotros.

Miembros del equipo directivo del Administrador podrían tener otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no forman parte de nuestras propiedades. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo del Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios, lo que, consecuentemente, podría afectar negativamente a nuestra actividad.

Las reclamaciones o acusaciones en contra de nuestros directivos y miembros de comités podrían afectar nuestra reputación y nuestra capacidad para operar.

Debido a que nuestros funcionarios y los miembros de nuestros comités son o pueden ser personas destacadas en el ámbito empresarial y en diversos sectores de sus respectivas profesiones, generalmente ocupando posiciones clave de toma de decisiones y fungiendo como

miembros o miembros suplentes de diversos consejos de administración, se encuentran constantemente expuestos a posibles procedimientos administrativos y legales de distinta naturaleza. Los litigios podrían limitar el tiempo y la dedicación de dichas personas a nuestro negocio. Asimismo, si bien las reclamaciones personales en contra de funcionarios y miembros de nuestros comités (en la medida en que no se formulen en su carácter de funcionarios o miembros de nuestros comités en relación con nuestras operaciones) podrían no dar lugar a responsabilidades en nuestra contra, podríamos vernos expuestos a un daño reputacional, incluso cuando dichas reclamaciones carezcan de fundamento. Cualquier afectación a nuestra reputación o percepción negativa sobre nuestras prácticas comerciales podría afectar adversamente nuestra capacidad para operar, incluyendo el impacto en nuestras relaciones con Arrendatarios, proveedores, contratistas, autoridades gubernamentales, así como con posibles vendedores o compradores de nuestras propiedades, entre otros.

Los miembros del Comité Técnico pueden ser sujetos de responsabilidad.

Los miembros del Comité Técnico son, o pueden llegar a ser, altos ejecutivos destacados en distintos sectores e industrias, ocupando generalmente puestos clave de toma de decisiones, incluyendo posiciones como miembros de diversos consejos de administración. En consecuencia, están constantemente expuestos a potencial responsabilidad administrativa y pueden estar sujetos a procedimientos judiciales. Aunque algunos de estos eventos podrían limitar el tiempo que nuestros directores y miembros de comités pueden dedicar a nuestro negocio, consideramos que ocupar otros cargos no generaría responsabilidad directa para nosotros ni para el Administrador. Si en algún momento consideramos necesario mitigar dicho riesgo, analizaremos los casos aplicables con nuestros órganos de gobierno corporativo a fin de evitar un impacto en el curso normal de nuestro negocio que, a su vez, pudiera afectar nuestro desempeño y resultados de operación.

El Contrato de Administración y otros contratos relevantes fueron celebrados con Personas Relacionadas, lo que podría dar lugar a conflictos de interés y a términos que no sean tan favorables como aquellos negociados con terceros independientes

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador fue negociado con Personas Relacionadas, ya que algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico son directivos del Administrador. En consecuencia, no puede asegurarse que los términos y condiciones de dicho contrato, incluyendo aquellos relacionados con la prestación de los servicios, sean tan favorables para el Fideicomiso como los que podrían haberse obtenido de haberse negociado con un tercero independiente y no afiliado.

De manera similar, en el contexto de Next Properties, tanto el Contrato de Administración Next Properties, celebrado con 2401 Next Management, S.C., subsidiaria de Fibra Next, como el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management celebrado con el Administrador del Fideicomiso, constituyen contratos celebrados con Personas Relacionadas. En consecuencia, dichos contratos podrían presentar términos y condiciones que no sean tan favorables para Next Properties como aquellos que podrían haberse obtenido en operaciones negociadas con terceros independientes, lo cual podría generar conflictos de interés reales o percibidos.

Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2026, los servicios inmobiliarios que anteriormente eran prestados al Fideicomiso por el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación fueron internalizados y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador. Este cambio en el modelo de prestación de servicios incrementa la relevancia del Administrador dentro de la estructura operativa del Fideicomiso y podría acentuar los riesgos asociados a la celebración de contratos con Personas Relacionadas, incluyendo posibles conflictos de interés, no obstante la existencia de mecanismos de gobierno corporativo orientados a mitigarlos.

Para mayor información sobre la internalización de dichos servicios, favor de referirse al apartado “Internalización” de la sub-sección “h) Acontecimientos recientes” de la sección “1. Información General” del presente Reporte Anual.

VII. Factores de Riesgo relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

No somos un fideicomiso de garantía, sino un fideicomiso emisor, mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBFIs está sujeta a la recepción por parte de nuestro Fideicomiso de fondos suficientes provenientes de la inversión en bienes raíces.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los miembros de nuestro Comité Técnico, así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Riesgo de pérdida de control y eventual falta de consolidación de Next Properties

Fibra Uno participa en Next Properties, un fideicomiso de administración a través del cual se mantienen aportados con derecho de reversión determinados activos inmobiliarios industriales. Al cierre del ejercicio, y con base en la estructura actual de participación, en los derechos fideicomisarios y en los mecanismos de gobierno corporativo aplicables, Fibra Uno ejerce control indirecto sobre Next Properties (a través de Fibra Next) y, en consecuencia, consolida dicho vehículo en sus estados financieros.

Sin embargo, Next Properties tiene previsto ampliar, de tiempo en tiempo, el patrimonio que lo integra mediante las aportaciones de activos que realice Fibra Next, lo cual podría ocasionar que, en el futuro, la proporción de participación de Fibra Uno y de Fibra Next en los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso varíe. En determinados escenarios, dichas variaciones, u otros supuestos, podrían incidir en la evaluación de los criterios de control aplicables conforme a la normatividad contable vigente.

En caso de que, como resultado de modificaciones futuras en la estructura de participación, en los derechos fideicomisarios o en los mecanismos de gobierno del fideicomiso, u otros supuestos, Fibra Uno dejara de cumplir con los criterios necesarios para ejercer control sobre Next Properties, podría requerirse que dicho vehículo dejara de consolidarse para efectos financieros. Una modificación de esta naturaleza podría implicar cambios en la presentación de los estados financieros consolidados de Fibra Uno, así como en ciertos indicadores financieros, métricas operativas y análisis utilizados por inversionistas, analistas y otras partes interesadas.

A la fecha del presente reporte, Fibra Uno no ha evaluado de manera exhaustiva todos los efectos, implicaciones contables, operativas, fiscales o financieras que podrían derivarse de un escenario de pérdida de control o de falta de consolidación de Next Properties, toda vez que dicho escenario depende de múltiples factores futuros, incluyendo decisiones de aportación de activos, la evolución de la estructura fiduciaria, y la aplicación e interpretación de la normatividad contable y regulatoria que resulte aplicable en su momento. No existe certeza de que dichos efectos no pudieran ser adversos para Fibra Uno y los Tenedores de CBFIs.

El Representante Común pudiera no realizar visitas a nosotros y al Administrador para verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la emisión de CBFIs.

Conforme al artículo 68 la Circular Única de Emisoras, el Representante Común tiene la obligación de verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de nuestras obligaciones y aquellas a cargo del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban el Contrato de Administración y/o los Documentos de Emisión o que presten servicios a nosotros en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión.

Asimismo, podrá, pero no tiene la obligación, realizar visitas o inspecciones a las personas referidas con el objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el título que ampare los CBFIs y en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de nuestras obligaciones al amparo de los Documentos de Emisión (incluyendo los correspondientes a futuras Emisiones de CBFIs).

VIII . Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar de manera negativa nuestro negocio.

Estamos constituidos en México y todos los Activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera y/o el resultado de operaciones pueden verse afectados por las condiciones económicas generales, depreciaciones o devaluaciones del Peso frente al Dólar, la volatilidad, la inflación, las tasas de interés, cambios en la legislación fiscal y la regulación, los índices de criminalidad y otros acontecimientos económicos, políticos o sociales en México o que le afecten, sobre los que no tenemos control.

Según el INEGI, en 2023, 2024 y 2025 el PIB mexicano creció un 3.3%, 1.4% y un 0.8% respectivamente. Además, en el pasado, México ha experimentado crisis económicas y periodos prolongados de lento crecimiento económico, causados por factores internos y externos sobre los que no tenemos control, mismos que han tenido un impacto negativo en nosotros. No podemos garantizar que esas condiciones no se repitan en el futuro o que, si lo hacen, no tengan un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera y/o el resultado de operaciones.

La economía mexicana se ha caracterizado por altas tasas de interés tanto en términos reales como nominales. En 2025 y 2024, la tasa de interés promedio de los certificados bursátiles mexicanos (CETES) a 28 días fue de aproximadamente 8.13% y 10.72%, respectivamente. En consecuencia, en la medida en que incurramos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas. En 2025, 2024 y 2023, el Peso se apreció frente al Dólar en 12.47%, se depreció frente al Dólar 21.41% y se apreció frente al Dólar 12.75%, respectivamente, en términos nominales. En consecuencia, la apreciación o depreciación del peso frente al Dólar afecta a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Además, durante 2023, 2024 y 2025, la calificación de la deuda soberana de México estuvo sujeta a revisiones a la baja y perspectivas negativas por parte de las principales agencias calificadoras como resultado de la evaluación de dichas agencias sobre la capacidad financiera general del gobierno de México para pagar sus obligaciones y su capacidad para cumplir con sus compromisos financieros a medida que vencen, citando, entre otros factores, preocupaciones con la empresa petrolera estatal (Petróleos Mexicanos o “PEMEX”), y la debilidad en las perspectivas macroeconómicas debido, entre otras cosas, a las tensiones comerciales y las decisiones políticas.

No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas revisiones a la baja de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas revisiones a la baja de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. No podemos asegurar que las agencias de calificación no anuncien nuevas disminuciones de la calificación de México y/o de PEMEX en el futuro. Estas disminuciones podrían afectar negativamente a la economía mexicana y, en consecuencia, a nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y nuestra capacidad para hacer Distribuciones o Distribuciones de Efectivo, y podrían afectar a nuestra calificación y a los tipos de interés a los que obtenemos préstamos transfronterizos.

Nuestro negocio puede ser materialmente afectado por las condiciones económicas generales en México, incluyendo la tasa de inflación, prevaleciendo las tasas de interés y los cambios en las tasas de cambio entre el Peso y el Dólar. La disminución del PIB mexicano, los periodos de crecimiento negativo y/o el aumento de la inflación o de los tipos de interés pueden dar lugar a una disminución de la demanda o de los precios de nuestros servicios y productos o a un cambio hacia servicios y productos de menor margen. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, es posible que no podamos reducirlos en caso de que se produzca alguno de los acontecimientos mencionados y, en consecuencia, nuestros márgenes de beneficio podrían verse afectados negativamente.

Además, algunos de nuestros principales gastos, incluido el servicio de deuda, los impuestos sobre la renta y predial y los costos de operación y mantenimiento, probablemente no disminuirán cuando las condiciones del mercado sean desfavorables. Estos factores pueden afectar nuestra capacidad de responder de manera oportuna a caídas en el desempeño de los Bienes Inmuebles y pueden tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y las perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs. Los mercados inmobiliarios han experimentado períodos de desaceleración o recesión económica y caídas en la demanda de bienes raíces y servicios relacionados en el pasado, incluso, en 2020 y 2021, como resultado de la pandemia de COVID-19. Cualquier recesión y/o caída del sector inmobiliario puede volver a afectarnos en el futuro y dar lugar a:

- una disminución general del precio de los alquileres o condiciones menos favorables para nuevos arrendamientos o renovaciones;
- la depreciación del valor de los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios;
- niveles reducidos de demanda de espacio industrial e instalaciones industriales, o cambios en las preferencias de los consumidores frente a los Bienes Inmuebles disponibles;
- vacantes o nuestra imposibilidad de alquilar espacio en condiciones favorables;
- una mayor oferta de instalaciones industriales o espacios más adecuados en los mercados en los que operamos;
- tasas de interés más altas, mayores costos de arrendamiento, mayores costos de construcción, cadenas de suministro en dificultades para materiales de construcción, mayores costos de mantenimiento, menor disponibilidad de financiamiento en términos favorables y escasez de préstamos hipotecarios, líneas de crédito y otros recursos de capital, todo lo cual podría

aumentar nuestra costos y limitar nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos inmobiliarios adicionales o refinanciar nuestra deuda;

- cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales, como la reciente crisis económica mundial;
- cambios en leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, incluidas, entre otras, leyes fiscales, de zonificación, medioambientales y de seguridad, políticas fiscales gubernamentales y cambios en su aplicación;
- la adopción de políticas gubernamentales restrictivas o la imposición de limitaciones a nuestra capacidad de transferir costos a nuestros clientes;
- competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión inmobiliaria, FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- medidas que limiten nuestra capacidad para desarrollar terrenos adquiridos de conformidad con los planes existentes; y
- aumentos en los gastos que incluyen, entre otros, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, evaluaciones de bienes raíces y otros impuestos y costos de cumplimiento de leyes, regulaciones y políticas gubernamentales, y restricciones en nuestra capacidad de traspasar gastos a los Arrendatarios.

Además, esperamos que un número limitado de instituciones financieras conserven todo o la mayor parte de nuestro efectivo, incluidas algunas instituciones ubicadas en los Estados Unidos. Dependiendo de nuestro saldo de efectivo en cualquiera de nuestras Cuentas en un momento dado, es posible que nuestros saldos no estén cubiertos por programas de seguro de depósitos respaldados por el gobierno en caso de incumplimiento o quiebra de cualquier banco con el que mantenemos una relación comercial. La ocurrencia de cualquier incumplimiento o quiebra de cualquiera de los bancos en los que tenemos depósitos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo.

Más aun, los períodos de desaceleración o recesión económica, aumento de las tasas de interés o disminución de la demanda de bienes raíces, o la percepción pública de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podrían resultar en una disminución general de los alquileres o una mayor incidencia de incumplimientos en los contratos de arrendamiento existentes. Si no podemos operar nuestras propiedades para cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de negociación de los CBFIs, podrían verse afectados material y adversamente.

México es una economía de mercado emergente, con riesgos para nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

El Gobierno Federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones gubernamentales mexicanas relativas a la economía y a las empresas estatales podrían tener un impacto significativo en las entidades del sector privado mexicano en general, así como en las condiciones del mercado, los precios y los rendimientos de los valores mexicanos. A la fecha del presente Reporte Anual, MORENA cuenta con la mayoría calificada en la Cámara de Diputados y se encuentra cercana a una mayoría calificada en el Senado. Esta configuración política podría otorgar a la coalición de Morena una autoridad sustancial para implementar cambios significativos en la Constitución, las leyes, las políticas y las regulaciones de México.

Desde el 1 de septiembre de 2024, el Congreso mexicano ha aprobado reformas constitucionales de amplio alcance, incluidas: (i) modificaciones significativas al sistema judicial, incluida la elección de todos los jueces, magistrados federales y ministros de la Suprema Corte de Justicia por voto popular, permitiendo a los ciudadanos votar por aproximadamente 1,600 cargos judiciales en diferentes tribunales de México, (ii) la eliminación de organismos gubernamentales autónomos, como la Comisión Nacional de Hidrocarburos, la Comisión Reguladora de Energía o “CRE”, el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, o “INAI”, el Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT), el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social o “Coneval”) y la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA), (iii) la transferencia de la Guardia Nacional a la Secretaría de Defensa; y (iv) la reforma de la supremacía constitucional, que limita las facultades del sistema judicial para revisar, impugnar y, en última instancia, invalidar las reformas constitucionales. Dicha reforma potencialmente permite al partido en el gobierno aprobar propuestas de reforma constitucional sin el apoyo de los legisladores de la oposición ni cualquier impugnación judicial para su invalidación.

No podemos predecir la naturaleza ni el alcance de futuras reformas legales o constitucionales, ni su posible promulgación. Sin embargo, medidas adicionales que cuestionen la autonomía de las instituciones gubernamentales o la independencia del sistema judicial podrían afectar negativamente la economía mexicana, socavar la confianza de los inversionistas y afectar nuestras operaciones comerciales y resultados financieros. Cualquier cambio en las leyes, políticas o regulaciones como resultado de dichas reformas podría afectar significativa y adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados operativos.

Asimismo, no podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana tampoco podemos asegurar que estos acontecimientos, sobre los cuales no tenemos control, no tengan un efecto negativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de las operaciones o el precio en el mercado de los CBFIs. Además, nuestra condición financiera, resultados de operaciones y prospectos y consecuentemente el precio en el mercado de los CBFIs pueden verse afectados por las fluctuaciones monetarias, la inflación, los tipos de interés, la regulación, los impuestos, la inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en México o que le afecten.

En el pasado, la economía mexicana ha sufrido déficits en la balanza de pagos y escasez de reservas de divisas. Actualmente no existen controles de cambio en México; sin embargo, México ha impuesto controles de cambio en el pasado. De conformidad con las disposiciones del T-MEC, si México experimentara graves dificultades de balanza de pagos o la amenaza de las mismas en el futuro, México tendría derecho a imponer controles de cambio a las inversiones realizadas en México, incluidas las realizadas por inversionistas estadounidenses y canadienses. Los valores de empresas de países con mercados emergentes tienden a verse influidos por las condiciones económicas y de mercado de otros países con mercados emergentes. Los países de mercados emergentes, incluidos Argentina y Venezuela, han experimentado recientemente importantes recesiones económicas y volatilidad en los mercados. Estos acontecimientos podrían tener efectos adversos en las condiciones económicas y los mercados de valores de otros países de mercados emergentes, incluido México.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB disminuyó en 8.2% en 2020, la mayor contracción desde 1932, creció 5.0% en 2021, aumentó 3.1% en 2022, creció 3.2% en 2023, aumentó 1.3% en 2024, e incrementó el 0.8% en 2025. El 26 de febrero de 2026, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 1.6% en 2025.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros arrendatarios respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Cambios en las tasas de intercambio entre el Peso y el Dólar y otras monedas pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y/o resultados de operaciones.

Debido a que una parte de nuestros ingresos están y estarán denominados en Pesos, y que una parte de nuestra deuda futura puede estar denominada en Dólares, si el valor del Peso disminuye frente al Dólar, nuestro costo de financiación aumentará. Además, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar en Pesos el importe de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Peso es una moneda de libre flotación y, como tal, experimenta fluctuaciones en el tipo de cambio con respecto al dólar estadounidense a lo largo del tiempo. Durante 2023, el Peso se apreció frente al Dólar en un 12.75%; durante 2024, el Peso se depreció frente al Dólar en 21.41%; y durante 2025, el Peso se apreció frente al Dólar en 12.47%. Si bien el Gobierno Federal actualmente no restringe, y desde 1982 no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o transferir otras monedas fuera de México, el Gobierno Federal podría imponer en el futuro políticas restrictivas de tipo de cambio o controles cambiarios, como lo ha hecho en el pasado. Las fluctuaciones cambiarias pueden tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados y flujos de efectivo en períodos futuros. Cuando los mercados financieros son volátiles, como lo han sido en períodos recientes, los resultados pueden verse sustancialmente afectados por variaciones en los tipos de cambio y precios de materias primas y, en menor medida, por las tasas de interés. Estos efectos incluyen ganancias y pérdidas cambiarias en activos y pasivos denominados en Dólares, ganancias y pérdidas de valor razonable en instrumentos financieros derivados, precios de materias primas y cambios en ingresos y gastos por intereses. Estos efectos pueden ser mucho más volátiles que nuestro desempeño operativo y nuestros flujos de efectivo operativos. Una devaluación o depreciación significativa del Peso frente al Dólar puede resultar en una disrupción de los mercados internacionales de divisas y puede limitar nuestra capacidad de transferir o convertir Pesos en Dólares y otras monedas para realizar pagos oportunos de intereses y principal sobre nuestra deuda denominada en Dólares u obligaciones en otras monedas.

Una severa depreciación o valorización del Peso también puede resultar en la intervención del gobierno como ha ocurrido en otros países o en alteraciones del mercado de divisas. Si bien el Gobierno Federal no restringe actualmente el derecho o la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o transferir otras monedas fuera de México, podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En consecuencia, los cambios en el valor del Peso en relación con el Dólar pueden afectar negativamente a nuestra situación financiera y / o resultados de las operaciones, o el precio de mercado de los CBFIs, y nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

Podemos incurrir en pérdidas derivadas de endeudamiento denominado en Dólares.

Debido a que una parte sustancial de todos nuestros ingresos está y continuará estando denominada en Pesos, y una parte significativa de nuestra deuda futura podría estar denominada en Dólares, si el valor del Peso se deprecia frente al Dólar, nuestro costo de financiamiento aumentará. Además, la devaluación o depreciación del Peso podría incrementar el monto de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

Una depreciación o apreciación severa del Peso podría resultar en intervención gubernamental, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en los mercados cambiarios. Aunque el Gobierno Federal no restringe actualmente, y desde 1982 no ha restringido el derecho o la capacidad de individuos o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos en Dólares o transferir otras monedas fuera de México, podría implementar políticas cambiarias restrictivas en el futuro. En consecuencia, los cambios en el valor del Peso respecto del Dólar podrían afectar adversamente nuestra condición financiera y/o resultados de operación, o el precio de mercado de los CBFIs, así como nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2025, aproximadamente el 79% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 21% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Los Bienes Inmuebles pueden ser objeto de expropiación por el Gobierno Federal por motivos de interés público, lo que podría afectar adversamente nuestro negocio situación financiera y resultados de operación.

De conformidad con la constitución mexicana y la Ley de Expropiación, el Gobierno Federal tiene derecho a expropiar bienes inmuebles de propiedad privada por causas utilidad o de interés público en las circunstancias y conforme a los procedimientos previstos en la Legislación Aplicable.

Si bien, conforme a dicha legislación, el Gobierno Federal estaría obligado a indemnizar al propietario del bien expropiado, el monto de dicha indemnización podría ser inferior al valor de mercado del inmueble correspondiente y el pago de la misma podría no recibirse hasta transcurrido un periodo de tiempo significativo, ya que la Legislación Aplicable no establece un plazo específico para el pago de dicha indemnización.

En caso de que cualquiera de nuestros Activos fuera sujeto a expropiación, podríamos perder la totalidad o parte relevante de nuestra inversión en dicho Activo, lo que afectaría negativamente los rendimientos esperados de dicha inversión y, en consecuencia, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, perspectivas y el precio de mercado de los CBFIs.

Los desarrollos en EE.UU. y en otros países pueden afectar de manera negativa la economía de México, nuestros negocios, condición financiera y/o los resultados de operaciones, así como el precio en el mercado de los CBFIs.

La economía mexicana y los negocios, la situación financiera y los resultados de operación de las compañías mexicanas pueden verse afectadas en diversos grados por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas ante acontecimientos adversos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas.

Por ejemplo, acontecimientos históricos han demostrado que las crisis financieras y los acontecimientos geopolíticos en otras regiones pueden provocar una volatilidad y una incertidumbre significativas en los mercados financieros, lo que puede afectar a economías emergentes como México. Algunos ejemplos son la crisis financiera asiática de 1997, las crisis económicas de Rusia y Brasil a finales de la década de 1990 y la crisis financiera mundial de 2008-2009. Otros acontecimientos geopolíticos, como la salida del Reino Unido de la Unión Europea, los cambios en la política monetaria de Estados Unidos y el conflicto militar entre Ucrania y Rusia, han contribuido a una alta volatilidad e incertidumbre en diversos mercados financieros, lo que puede afectar a las economías emergentes, como México, y puede afectar nuestra capacidad para obtener financiamiento o para refinanciar nuestro endeudamiento.

Además, la economía de Estados Unidos influye en gran medida en la economía mexicana y, por lo tanto, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC), una revisión de las políticas, incluidas las políticas relativas a las restricciones a las inversiones en los sectores del petróleo y la electricidad en México, u otros acontecimientos relacionados que afecten a la política comercial de Estados Unidos con respecto a México, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, por ejemplo, disminuyendo las remesas de los trabajadores mexicanos en Estados Unidos para México y afectando negativamente al comercio bilateral y a la inversión extranjera directa en México. Las condiciones económicas en México se han correlacionado cada vez más con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre

Comercio de América del Norte y, posteriormente, el T-MEC, que ha inducido una mayor actividad económica entre los dos países y ha aumentado las remesas de fondos de los inmigrantes mexicanos que trabajan en Estados Unidos para los residentes mexicanos.

Se espera que la renegociación T-MEC tenga lugar durante todo el 2026 y podría introducir nuevos términos que impacten la economía y la creación de empleo en México, asimismo podría extenderse y podrá desarrollarse en un futuro de manera que no sea posible prever el tiempo de su duración. Si bien el T-MEC busca modernizar las relaciones comerciales, persiste la incertidumbre respecto de su implementación y de sus efectos a largo plazo. Cualquier cambio desfavorable en los términos del T-MEC u otros acuerdos comerciales podría afectar negativamente nuestras operaciones comerciales y desempeño financiero.

Adicionalmente, cualquier renegociación de tratados comerciales o cambios en la política exterior por parte de la nueva administración de los Estados Unidos de América podría afectar variables macroeconómicas críticas para la estabilidad económica de México, como tasas de interés, tipos de cambio e inflación. El Gobierno Federal también podría implementar acciones de represalia, como imponer restricciones a las importaciones de productos estadounidenses o a las exportaciones de productos mexicanos hacia Estados Unidos.

Estas acciones y sus consecuencias económicas y políticas pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que, a su vez, podría impactar el valor y la demanda de nuestras propiedades, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos asegurar que los desarrollos en las políticas comerciales y los aranceles no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs.

Así mismo, cualquier acción tomada por la actual administración de Estados Unidos o México, incluyendo cambios al T-MEC y/u otras políticas del gobierno de Estados Unidos que pudieran ser adoptadas por la administración estadounidense, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana, como reducciones en los niveles de remesas, reducción de la actividad comercial o del comercio bilateral o disminución de la inversión extranjera directa en México. Además, la percepción de que Estados Unidos y otros países adopten medidas proteccionistas podría reducir el comercio internacional, las inversiones y el crecimiento económico.

Las consecuencias económicas y políticas podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, así como el precio en el mercado de los CBFIs. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otro lugar no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas, así como en el precio de mercado de los CBFIs.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y Operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y Operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019, 3.1% para 2020, 7.4% para 2021, 7.8% para 2022, 4.7% para 2023, 4.2% para 2024, 3.7% para 2025, y ha sido proyectada para ubicarse en 3.75% en 2026. Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras Operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras Operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras Operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales en México, así como los cambios en las políticas del Gobierno Federal, podrían tener un impacto negativo en nuestro negocio y en los resultados de nuestras operaciones.

El Gobierno Federal ha ejercido históricamente, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. Las acciones y políticas del Gobierno Federal en materia económica, social, laboral, regulatoria, fiscal y financiera pueden tener un impacto sustancial en las entidades del sector privado en general, y en nosotros en particular. Dado que todas nuestras operaciones se encuentran ubicadas en México, nuestro desempeño financiero está directamente expuesto a los desarrollos políticos, económicos y sociales del país. No podemos prever de qué manera los cambios en las prioridades gubernamentales, las políticas públicas, los marcos regulatorios o las reformas constitucionales afectarán a la economía mexicana o a nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

En México, la inestabilidad política ha sido un factor determinante en la inversión empresarial. Cambios significativos en las leyes, políticas públicas y/o regulaciones o el uso de referendos públicos (consultas populares), así como la elección mediante voto popular de jueces, ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y demás funcionarios del poder judicial, podrían afectar la situación política y económica de México, lo que a su vez podría afectar negativamente nuestro negocio. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo, legislativo y judicial podrían paralizar y evitar la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto negativo importante en la política económica mexicana y, por lo tanto, también en nuestro negocio. No podemos predecir el impacto que las condiciones políticas, económicas y sociales tendrán en la economía mexicana. Adicionalmente, no podemos garantizar que los acontecimientos políticos, económicos o sociales en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y nuestra capacidad para hacer Distribuciones o Distribuciones de Efectivo.

El Gobierno Federal ha introducido cada vez más cambios significativos en las políticas y normativas y podría seguir haciéndolo en el futuro. El Gobierno Federal podría recortar el gasto en el futuro como lo ha hecho en el pasado, lo que puede afectar negativamente el crecimiento económico. Las acciones del Gobierno Federal, como las implementadas para controlar la inflación, los recortes al gasto federal y otras regulaciones y políticas pueden incluir, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o el precio de mercado de los CBFIs pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas gubernamentales o normativas que impliquen o afecten a nuestra gestión, operaciones y régimen fiscal.

Las elecciones presidenciales, legislativas y de otros cargos gubernamentales se celebraron en México el 2 de junio de 2024, resultando electa Claudia Sheinbaum por un amplio margen, y obteniendo su partido, Morena, la mayoría calificada requerida de dos terceras partes en la Cámara de Diputados y una mayoría cercana a la requerida en el Senado, suficiente para aprobar cualquier reforma propuesta por la Presidencia (incluidas reformas constitucionales). Esta nueva configuración política ha otorgado, y previsiblemente continuará otorgando, a la coalición encabezada por Morena una autoridad significativa para implementar cambios sustanciales a la Constitución mexicana y a otras leyes, políticas y regulaciones, lo que podría afectar potencialmente a la economía mexicana y a nuestro negocio.

La administración del expresidente López Obrador adoptó medidas que afectaron de manera significativa la confianza de los inversionistas. Se espera que la Presidenta Claudia Sheinbaum continúe las políticas sociales y económicas de su predecesor, las cuales han afectado la inversión en proyectos privados como resultado de consultas populares, tales como reformas constitucionales —incluida la reforma judicial— y la cancelación de proyectos públicos y privados autorizados por administraciones anteriores, lo que podría dar lugar a futuras revisiones de la calificación soberana de México.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal relativas a la economía, las condiciones sociales y políticas, el medio ambiente, las empresas estatales o controladas por el Estado o las instituciones financieras estatales o reguladas por el Gobierno Federal, pueden tener un impacto material en las entidades del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado financiero y en los precios y rendimientos de los valores mexicanos. Dichas acciones y políticas pueden incluir incrementos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones de moneda, controles de capital, límites a las importaciones y otras

acciones, cualquiera de las cuales puede tener un impacto negativo en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de los CBFIs y puede afectar nuestra capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

No podemos predecir el impacto que la inestabilidad económica, social y política en México, o que afecte a dicho país, pudiera tener sobre nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas, o sobre el precio de mercado de los CBFIs, así como sobre las condiciones de mercado y los precios de nuestros valores. Estos y otros acontecimientos futuros, sobre los cuales no tenemos control, en el entorno económico, político o social mexicano podrían causar trastornos en nuestras operaciones comerciales y en nuestros ingresos netos.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras Operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, siempre se han visto afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Durante su primer mandato de 2017 a 2021, el presidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, implementó e impulsó diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, amenazando con adoptar y mantener impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América.

En tal contexto se llevó a cabo la negociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el TMEC, o USMCA por sus siglas en inglés) el cual se firmó en diciembre del 2019 y entró en vigor el 1 de julio de 2020, dejando sin efectos las reglas comerciales que durante más de 25 años impuso el TLCAN.

Con el actual TMEC se mantienen sin mayores cambios la parte substancial de las reglas que definen el acceso de bienes y servicios a los mercados de los tres países existentes bajo TLCAN, manteniendo así un importante grado de certeza y continuidad en nuestra relación comercial. Por otro lado y de manera importante se actualizan y mejoran secciones del tratado tales como los requisitos de mayor contenido nacional y mejores salarios en sector exportador automotriz; se solucionan los impedimentos para establecer paneles binacionales para la solución de controversias; se establecen requisitos comunes mínimos para el comercio electrónico y una mayor protección para los derechos de propiedad intelectual en las redes y en nuevas tecnologías; se incorporan al tratado obligaciones ambientales y laborales relacionadas con el comercio y se reitera la protección a las inversiones extranjeras.

En un contexto internacional donde el protagonismo de la Organización Mundial del Comercio sigue en duda, el TMEC tomará mayor relevancia como el marco regulatorio bajo el cual se analice nuestra relación comercial bilateral. El capítulo laboral del TMEC impone importantes obligaciones para México relacionadas con la libertad sindical y la eficiente representación colectiva de los trabajadores, lo que de no concretarse podría resultar en litigios internacionales que restrinjan las exportaciones de aquellos sectores en los que no se esté cumpliendo con una aplicación efectiva de la legislación laboral mexicana. De igual manera no se puede descartar el inicio de reclamos en contra de México por medidas en el sector energético que pudieran afectar a las inversiones estadounidenses que se recibieron a partir del 2014 con la apertura del sector a la inversión extranjera y que ahora parece querer revertirse por la actual administración mexicana.

Sin duda este tipo de situaciones podrían generar desconfianza en el mercado mexicano, pero el tratado permitiría contener este tipo de disputas dentro de un marco normativo sin que se afecten otros sectores y sin impacto alguno en el resto de nuestra relación comercial bilateral en tanto el tratado siga en vigor.

Durante el segundo mandato del presidente Donald J. Trump iniciado en enero de 2025, se espera que la renegociación T-MEC tenga lugar durante todo el 2026 y podría introducir nuevos términos que impacten la economía y la creación de empleo en México, asimismo podría extenderse y podrá desarrollarse en un futuro de manera que no sea posible prever el tiempo de su duración. Aunque el T-MEC tiene como objetivo modernizar las relaciones comerciales, su implementación y efectos a largo plazo siguen siendo inciertos. Cualquier

cambio desfavorable en los términos del T-MEC u otros acuerdos comerciales podría afectar negativamente nuestras Operaciones comerciales y desempeño financiero.

Adicionalmente, cualquier renegociación de tratados comerciales o cambios en la política exterior por parte de la nueva administración de los Estados Unidos de América podría afectar variables macroeconómicas críticas para la estabilidad económica de México, como tasas de interés, tipos de cambio e inflación. El gobierno mexicano también podría implementar acciones de represalia, como imponer restricciones a las importaciones de productos estadounidenses o a las exportaciones de productos mexicanos hacia Estados Unidos.

Estas acciones y sus consecuencias económicas y políticas pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que, a su vez, podría impactar el valor y la demanda de nuestras Propiedades, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. No podemos asegurar que los desarrollos en las políticas comerciales y los aranceles no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas o en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

Los cambios en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, o la aparición de una guerra comercial y aumentos en los aranceles, pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Los cambios en las políticas comerciales, los tratados y la imposición de aranceles a escala mundial, o la percepción de que estos cambios podrían producirse, podrían afectar negativamente a la cadena de suministro mundial e influir en el apetito de las empresas por descentralizar la fabricación intensiva en mano de obra a jurisdicciones con bajos costos laborales, como México.

La administración de Estados Unidos del presidente Donald J. Trump ha abogado por mayores restricciones al comercio en general, así como aumentos significativos de los aranceles sobre determinados productos manufacturados, como parte de su política “Estados Unidos Primero”, y ha adoptado medidas para restringir el comercio de determinados bienes, más restrictivas que las impuestas durante su primer mandato presidencial. Asimismo, la administración actual del presidente Trump, recientemente ha implementado cambios y aumentos en los aranceles frente a diversos países y en específico ante México y Canadá.

Como se anticipó anteriormente, en respuesta al problema de la inmigración ilegal y el narcotráfico a través de la frontera entre Estados Unidos y México, el 1 de febrero de 2025, el presidente Trump anunció la imposición de aranceles del 25% sobre todos los productos importados de México a Estados Unidos. Los aranceles inicialmente entrarían en vigor a partir de la medianoche del 4 de febrero de 2025, sin embargo, el 3 de febrero de 2025, el presidente Trump y la presidente Sheinbaum acordaron una pausa de 30 días en la implementación de dichos aranceles, período en el que ambos países negociarían. Posteriormente, el 4 de marzo de 2025, los aranceles del 25% sobre los productos importados de México a Estados Unidos entraron en vigor, no obstante, continúan constantes negociaciones y cambios a la fecha para definir el resultado final de dichos aranceles. A la fecha, los productos conformes con el T-MEC están exentos de aranceles, mientras que se aplica un arancel del 25% a todos los demás productos importados de México a los Estados Unidos.

Asimismo, la presidente Sheinbaum ha reiterado que México podría tomar medidas en retaliación a los aranceles que Estados Unidos llegue, en su caso, a imponer a México, como, por ejemplo, en imponer tarifas a los productos importados de Estados Unidos a México. Las políticas de esta nueva administración de Estados Unidos podrían continuar creando incertidumbre con respecto a, entre otras cosas, los acuerdos comerciales existentes y propuestos, el libre comercio en general y los aumentos potencialmente significativos de los aranceles sobre los bienes importados a Estados Unidos, en particular de México, Canadá y China. Las políticas comerciales que podría aplicar el gobierno del presidente Trump y la medida en que el actual Gobierno Federal consiga aprobar la legislación comercial son inciertas, y es posible que se anuncien nuevas medidas restrictivas del comercio.

El incremento de las barreras comerciales y los costos asociados al comercio entre Estados Unidos y México o las presiones ejercidas por Estados Unidos para que los proveedores trasladen sus operaciones nuevamente a Estados Unidos, podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana en su conjunto y sobre nuestra situación financiera y resultados de operación, así como sobre el precio de los CBFIs. La imposición de aranceles sobre bienes importados de México a Estados Unidos podría impactar negativamente la economía mexicana al reducir la actividad comercial, el comercio bilateral la inversión extranjera directa.

Debido a que muchos de nuestros clientes se dedican a la producción industrial, incluidas las exportaciones fuera de México, cualquier cambio desfavorable en las políticas comerciales internacionales y las barreras internacionales al comercio, como los controles de capital o los aranceles, puede tener un efecto negativo en los niveles de fabricación, los niveles de comercio y las industrias, incluyendo la logística y en general en todos aquellos aspectos que se relacionen con el nearshoring, que dependen del comercio, la manufactura y el comercio, así como afectar la posición competitiva de México como centro de fabricación y exportación además de afectar la demanda de nuestras propiedades. Cualquier incremento en las tensiones comerciales o una guerra comercial, o noticias y rumores de recrudecimiento de una

guerra comercial potencial, podría tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y el precio de cotización de los CBFIs.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros puede tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general y puede conducir a un mayor debilitamiento de las economías mexicana, estadounidense y mundial. Cualquier perturbación en los mercados financieros podría afectar significativamente el valor de los Activos y nuestras inversiones, tener un impacto negativo en la disponibilidad de crédito en general o en los términos (incluyendo el vencimiento) en los que podamos obtener financiamiento (incluyendo el refinanciamiento de deuda), afectar nuestra capacidad para realizar pagos de principal y/o de intereses sobre la deuda o para refinanciarla, o afectar la capacidad de los Arrendatarios para celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento (incluyendo arrendamientos indexados a la inflación o denominados en Dólares) o cumplir sus obligaciones de pago de Rentas.

En 2008 y 2009 los mercados financieros globales experimentaron una crisis de una magnitud sin precedentes. Esta crisis afectó severamente la disponibilidad de financiamiento y llevó a un incremento significativo en costos de deuda alrededor del mundo. Para muchas empresas, fuentes de financiamiento existentes ya no se encontraban disponibles o no estaban disponibles en términos favorables. Aun cuando los mercados se han estabilizado desde entonces, no podemos predecir si se desestabilizarán en el futuro. Esta incertidumbre puede llevar a los participantes del mercado a tomar una posición más conservadora, lo cual por su parte podría llevar a una reducción de demanda y niveles de precios en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no recuperar el valor de nuestras propiedades, tierra o inversiones como medios para el repago o refinanciamiento de nuestra deuda.

La administración del presidente Donald Trump sigue implementando cambios significativos en las políticas estadounidenses en áreas importantes, como la inmigración, los aranceles y el comercio internacional y las obligaciones de los tratados internacionales. Muchos de estos cambios políticos han tenido, y se espera que sigan teniendo, un impacto significativo en México y en la economía mexicana. La imposición de aranceles y el aumento de las tensiones comerciales pueden perturbar las cadenas de suministro, lo que incrementaría los costos de desarrollo. Además, las fluctuaciones del peso mexicano y mayor volatilidad de los mercados financieros pueden afectar a la valoración de los Activos, los ingresos por arrendamiento y los costos de capital. Por otra parte, los cambios en los tratados internacionales pueden alterar sustancialmente el marco regulatorio y las condiciones económicas que rigen las inversiones inmobiliarias transfronterizas. Estos y otros acontecimientos relacionados en curso pueden tener un efecto adverso significativo en los mercados financieros

Adicionalmente, los mercados globales están experimentando volatilidad y disrupción como consecuencia del aumento de tensiones geopolíticas y la invasión de Rusia en Ucrania. En febrero de 2022, Rusia lanzó una invasión militar a gran escala en Ucrania. Aunque la duración e impacto del conflicto militar actual es impredecible, el conflicto en Ucrania ha creado y podría llevar a disrupciones adicionales del mercado, incluyendo volatilidad significativa en los precios de materias primas y energía, crédito y mercados de capitales. La guerra entre Rusia y Ucrania ha dado origen a sanciones y otras penalidades recaudadas por los Estados Unidos, la Unión Europea, y otros países principalmente en contra de Rusia, incluyendo acuerdos para remover a ciertas instituciones financieras rusas del sistema de pago de la Sociedad para Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication). Otras potenciales sanciones y penalidades adicionales también han sido propuestas o amenazadas. Se espera que la guerra tenga otras consecuencias económicas mundiales, incluyendo sin limitar, la posibilidad de que disminuya gravemente la liquidez y la disponibilidad de crédito, el descenso de la confianza de los consumidores, la escasez de determinadas materias primas y productos, el descenso del crecimiento económico, el aumento de las tasas de inflación y la incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Además, existe el riesgo de que Rusia y otros países que apoyan a Rusia en este conflicto lancen ciberataques contra Estados Unidos y sus aliados y otros países, sus gobiernos y empresas, incluida la infraestructura en esos países. Cualquiera de las consecuencias anteriores, incluidas las que aún no podemos predecir, puede tener un efecto material adverso en nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de las operaciones.

Desde octubre de 2023, Israel y Hamás se han visto envueltos en un grave conflicto armado. Además, las hostilidades a lo largo de la frontera norte de Israel con Hezbolá, situada en Líbano, se han acelerado y, como resultado, Israel ha comenzado a llevar a cabo una operación terrestre limitada en el sur del Líbano, que tiene el potencial de escalar a un conflicto regional más amplio. Si bien Israel y Hamás alcanzaron un alto al fuego respecto de la Franja de Gaza, continúa existiendo incertidumbre en cuanto a su implementación, y cualquier ruptura del alto al fuego podría dar lugar a la reanudación de las hostilidades.

En el contexto del actual conflicto con Hamás, Irán e Israel se han atacado mutuamente con misiles balísticos y otro armamento. En junio de 2025, el ejército de los Estados Unidos de América llevó a cabo ataques aéreos y marítimos contra tres instalaciones nucleares iraníes clave (Fordo, Natanz e Isfahan). Adicionalmente, en febrero y marzo de 2026, Estados Unidos e Israel llevaron a cabo múltiples ataques aéreos en varias ciudades de Irán, los cuales culminaron con la muerte del líder supremo iraní, el ayatolá Ali Khamenei, así como de otros altos funcionarios iraníes. En represalia por dichos ataques, Irán lanzó ofensivas contra varios países aliados de Estados Unidos en Medio Oriente, tales como Israel, Jordania, Kuwait, Baréin, Catar, Irak, Arabia Saudita y los Emiratos Árabes Unidos. Dicho conflicto entre el régimen iraní, Israel y Estados Unidos han aumentado y se están desarrollando rápidamente. La escalada de dichos conflictos ha provocado y podría provocar la participación de otros países en dichos conflictos. La guerra ha tenido un impacto material negativo en los precios del petróleo y el crecimiento global, así como otras consecuencias económicas globales, incluidas, entre otras, la posibilidad de

una liquidez y disponibilidad de crédito severamente disminuidas, caídas en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, caídas en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. El conflicto en el Medio Oriente a creado y podría ocasionar a futuras disrupciones de mercado, incluyendo volatilidad significativa en precios de consumo, crédito y mercados de capital.

La volatilidad del mercado experimentada durante los últimos años ha dificultado la valoración de los Activos. Si no podemos identificar recursos financieros adecuados o si no podemos refinanciar nuestra deuda existente, podemos vernos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para financiar nuestras operaciones o participar en reestructuraciones forzadas con nuestros acreedores. La valoración y estabilidad de los precios de nuestras propiedades y las de nuestras subsidiarias están sujetas a cierto nivel de incertidumbre, lo que puede resultar en que los valores de estas propiedades sean más bajos de lo esperado. Además, es posible que no podamos vender los Activos de manera oportuna como resultado de la falta de un mercado fácilmente disponible para los Activos.

Varias reformas constitucionales han sido propuestas y están sujetas a aprobación e implementación.

El 31 de octubre de 2024, se promulgó la reforma constitucional en materia de áreas y empresas estratégicas (la “Reforma de Industrias Estratégicas”). Dicha Reforma de Industrias Estratégicas modificó la naturaleza jurídica de las Empresas Productivas del Estado (PEMEX y CFE) para convertirlas en Empresas Públicas del Estado. Asimismo, la reforma estableció que el Gobierno Federal tiene facultades exclusivas sobre la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como sobre la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica. La reforma dispone que las entidades privadas no prevalecerán sobre las empresas públicas del Estado. Adicionalmente, la reforma designó como áreas estratégicas al litio, los servicios de internet provistos por el Estado y las actividades realizadas por las Empresas Públicas del Estado.

El 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional que elimina a los organismos reguladores autónomos (la “Reforma de Simplificación Orgánica”). Como resultado, diversos órganos constitucionales autónomos, incluyendo la Comisión Reguladora de Energía, la Comisión Nacional de Hidrocarburos y la Comisión Federal de Competencia Económica, entre otros, fueron disueltos. Las funciones y atribuciones de las comisiones disueltas fueron absorbidas por dependencias de la administración pública federal. En particular, la Secretaría de Energía asumió las funciones de la Comisión Reguladora de Energía y de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, y una nueva autoridad, la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA), asumió las funciones de la Comisión Federal de Competencia Económica y las funciones en materia de competencia económica previamente a cargo del ahora extinto Instituto Federal de Telecomunicaciones.

La Reforma Judicial, promulgada el 15 de septiembre de 2024 y actualmente en vigor, prevé la elección de jueces mediante voto popular y establece cambios significativos en la estructura y facultades de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, alterando la estructura, independencia y funcionamiento del sistema judicial mexicano. De conformidad con dicha reforma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, integrada por los nuevos ministros electos, celebró su primera sesión el 1 de septiembre de 2025, fecha en la que los ministros rindieron protesta y la nueva Suprema Corte quedó formalmente constituida con una integración reducida de nueve ministros. Aún se encuentran pendientes diversas disposiciones reglamentarias y normas de implementación, lo que podría incrementar la incertidumbre jurídica. Esta reforma podría afectar negativamente el entorno de negocios en México y representar riesgos para las empresas y participantes internacionales que operan en el país.

El 30 de septiembre de 2024, se promulgó una reforma constitucional que transfirió las funciones de la Guardia Nacional a la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), consolidando el mando militar de la Guardia Nacional. La iniciativa también establece que el personal proveniente de la Policía Federal debe cesar sus funciones dentro de la Guardia Nacional y ser reasignado a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, lo que implica que el control del personal por parte de SEDENA se volvió absoluto.

No podemos anticipar el impacto potencial de las reformas constitucionales antes descritas ni de cualesquiera otras reformas que la coalición encabezada por Morena pudiera decidir implementar en el futuro. Estas reformas han alterado, y otras reformas podrían alterar, el marco legal y regulatorio en México, generando incertidumbre respecto de nuestras operaciones y de nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras y regulatorias.

Asimismo, no podemos garantizar que la situación política actual ni los desarrollos futuros en México no afecten negativamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y/o perspectivas.

La promulgación en México de una reforma a las disposiciones aplicables en materia de subcontratación laboral, que implicó cambios a las leyes laborales, de seguridad social y fiscales, podría afectar nuestras operaciones en México.

En noviembre de 2020, el poder ejecutivo del Gobierno Federal propuso al Congreso mexicano una reforma a diversas disposiciones laborales y fiscales, incluida la Ley Federal del Trabajo, la LISR y la LIVA, con el objetivo de restringir el uso de esquemas de subcontratación de personal. Esta reforma fue aprobada por el Congreso mexicano y entró en vigor en abril de 2021. La reforma laboral contempla tres componentes principales: (i) una limitación significativa a la subcontratación de servicios (tanto outsourcing como insourcing), (ii) el establecimiento de un tope a la obligación de reparto de utilidades a los empleados por parte de los empleadores, y (iii)

la no deducibilidad para efectos del ISR, así como la imposibilidad de acreditar el IVA, respecto de pagos relacionados con esquemas de subcontratación prohibidos.

En lo que respecta a la limitación de subcontratación de servicios, la reforma prohíbe todo tipo de subcontratación de personal, salvo ciertos acuerdos comerciales en los que el personal que presta los servicios no se encuentre bajo la dirección del beneficiario y realice actividades distintas al objeto social del contratante, como podría ocurrir con los servicios que consideran especializados por su naturaleza. Esta prohibición es aplicable tanto a los prestadores de servicios subcontratados por terceros como a entidades del mismo grupo empresarial (insourcing). Los prestadores de servicios especializados deberán realizar un proceso de registro ante las autoridades laborales. Si bien estos cambios ya han sido implementados por nosotros, es posible que en el futuro repercutan en la forma en que dirigimos nuestro negocio, así como en las condiciones y los precios a los que los subcontratistas nos prestan servicios.

En cuanto a las modificaciones relacionadas con la obligación de reparto de utilidades de las entidades mexicanas, la reforma laboral establece un límite a la cantidad máxima que una empresa tendrá que pagar a un empleado por este concepto (el monto mayor entre tres meses de salario o el promedio de las cantidades pagadas por concepto de reparto de utilidades en los últimos tres años), lo que puede reducir las cantidades pagadas por varias empresas por concepto de reparto de utilidades; sin embargo, aquellas empresas que subcontraten servicios tendrán la obligación de pagar reparto de utilidades a partir de los tres meses siguientes a la fecha en que la reforma entró en vigor. Esto podría impactar el costo de los servicios que recibimos de varios de nuestros subcontratistas, lo que a su vez puede dar lugar a incrementos en los precios que nos cobran, que podríamos ser incapaces de trasladar a los Arrendatarios, afectando nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La reforma laboral también establece que no serán deducibles los pagos relacionados con la subcontratación de servicios que no se consideren especializados y que no cumplan con los requisitos correspondientes, lo cual podría afectar aún más a varios de nuestros subcontratistas y los precios a los que dichos subcontratistas nos prestan servicios, afectando en última instancia a nuestra situación financiera y a los resultados de nuestras operaciones.

Si necesitamos contratar servicios especializados, seremos responsables solidarios por las obligaciones laborales y fiscales del proveedor de los servicios especializados, en caso de que éste no cumpla con sus obligaciones respecto del personal empleado para prestar dichos servicios especializados. Es probable que esta responsabilidad aumente nuestra responsabilidad civil y pueda afectar nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Adicionalmente, las reformas recientes a la constitución mexicana y a la legislación laboral secundaria aprobadas en 2026 prevén una reducción gradual de la jornada laboral legal de 48 a 40 horas para 2030, sin una reducción correspondiente en los salarios, e incluyen modificaciones a los límites de horas extras y a las obligaciones de cumplimiento. Dichas reformas podrían incrementar los costos laborales y operativos, así como generar cargas administrativas y de cumplimiento adicionales. Si bien la implementación será gradual, la reforma podría aumentar nuestra exposición a responsabilidades y afectar nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones. Asimismo, la incertidumbre respecto de la interpretación, aplicación y posible modificación futura de las disposiciones reglamentarias de implementación podría generar riesgos legales y operativos adicionales.

Los riesgos de violencia por la inseguridad en México podrían aumentar, lo que podría afectar negativamente nuestros resultados.

Actualmente México ha experimentado históricamente y continúa experimentando altos niveles de violencia y crimen debido, entro otros, a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el Gobierno Federal ha implementado diversas medidas para incrementar la seguridad y ha fortalecido sus fuerzas policiales y militares. A pesar de las medidas adoptadas por los esfuerzos del Gobierno Federal, el crimen organizado (especialmente delitos relacionados con drogas) persiste y opera en México. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas han tenido y podrán tener un impacto negativo en la economía mexicana o sobre nuestras operaciones en el futuro. La presencia de violencia entre los cárteles de drogas y entre éstos y las fuerzas del orden y las fuerzas armadas mexicanas, o un aumento de otros tipos de delitos, suponen un riesgo para nuestro negocio y podrían afectar negativamente la continuidad del mismo. No podemos asegurar que los niveles de delincuencia con violencia en México o su expansión a una mayor extensión de México, sobre la cual no tenemos control, no aumentarán y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía del país y en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a los CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BMV podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran a recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos.

Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) o NIIF, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Nosotros reportamos nuestra información financiera de conformidad con las NIIF. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los NIIF podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia, pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

IX. Factores de riesgo relacionados con el proceso de internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación

A partir del 1 de enero de 2026, los Servicios de Asesoría en Planeación y los Servicios de Representación dejaron de ser prestados por terceros y pasaron a ser atendidos directamente dentro de la estructura operativa del Fideicomiso. Para mayor información favor de referirse al apartado “h) Acontecimientos Recientes” de la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL” del presente Reporte Anual. Derivado de dicha internalización, el Fideicomiso se encuentra expuesto a ciertos riesgos asociados con la asunción directa de funciones que anteriormente se encontraban externalizadas.

Los factores de riesgo que se describen a continuación se circunscriben exclusivamente a los riesgos de carácter operativo, financiero, contable, de integración y de desempeño futuro derivados de la internalización de dichos servicios, y no se refieren a aspectos relacionados con su autorización o formalización. La eventual materialización de uno o más de estos riesgos podría afectar de manera adversa las operaciones del Fideicomiso, su situación financiera, sus resultados de operación, su liquidez o la percepción del mercado respecto del mismo.

Riesgos derivados de la asunción directa de funciones previamente externalizadas

Como resultado de la internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación, el Fideicomiso asumió directamente funciones que anteriormente eran prestadas por terceros especializados. La asunción de dichas actividades implica riesgos inherentes a la operación directa de funciones estratégicas, administrativas y operativas que, de no ejecutarse de manera adecuada, podrían afectar adversamente la eficiencia operativa, la toma de decisiones, la calidad de los servicios prestados y, en general, el desempeño del Fideicomiso.

No puede asegurarse que el Fideicomiso por sí o a través de terceros mantenga, en todo momento, el mismo nivel de especialización, experiencia, controles internos y capacidad operativa que existían bajo el esquema previo de prestación externalizada de servicios.

Riesgos relacionados con la continuidad operativa y la calidad de los servicios internalizados

La correcta ejecución de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación, prestados hasta el 31 de diciembre de 2025 por el Asesor y el Representante Inmobiliario respectivamente, resultó fundamental para la operación diaria del Fideicomiso y para la implementación de nuestro negocio. Cualquier falla, interrupción, ineficiencia o disminución en la calidad de dichos servicios, derivada de la internalización, podría impactar negativamente en la administración de los Activos, la relación con Arrendatarios, la generación de ingresos, la planeación estratégica y la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos de negocio.

Asimismo, la actual dependencia del Fideicomiso respecto de personal clave, procesos internos y sistemas propios para la prestación de estos servicios podría incrementar su exposición a riesgos operativos, de recursos humanos, deficiencias en controles internos o fallas en los sistemas o procesos que ahora se ejecutan desde nuestra estructura interna.

Riesgos de incremento en costos y gastos operativos

Como consecuencia de la internalización, determinados costos y gastos que anteriormente eran absorbidos por terceros ahora son incurridos directa o indirectamente por el Fideicomiso. Dichos costos y gastos pueden incluir, entre otros, gastos de personal, costos administrativos, tecnológicos, de mantenimiento, cumplimiento normativo y de control interno.

No puede asegurarse que dichos costos y gastos no resulten superiores a los estimados, anteriormente ejercidos, o que los beneficios económicos esperados derivados de la internalización compensen plenamente dichos incrementos. En caso de que los costos operativos asociados con la internalización excedan los beneficios esperados, podrían verse afectados negativamente los márgenes operativos, los resultados financieros y el flujo de efectivo del Fideicomiso.

Riesgos derivados de la modificación en la composición y dinámica del portafolio del Fideicomiso

Como parte del proceso de internalización, ciertos activos inmobiliarios, con efectos a partir del 1 de enero de 2026, dejaron de formar parte del patrimonio del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomiso ya no participa en la generación de ingresos, flujos de efectivo ni en la apreciación futura de dichos activos. Para mayor información favor de referirse al apartado “h) Acontecimientos Recientes” de la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL” del presente Reporte Anual.

La salida de dichos activos podría afectar el perfil de ingresos del Fideicomiso, así como determinadas métricas financieras y operativas relevantes para inversionistas y analistas. No puede asegurarse que dichos efectos no tengan un impacto adverso en los resultados del Fideicomiso o en la percepción del mercado respecto de su portafolio.

Riesgos relacionados con gobierno corporativo y percepciones de conflictos de interés

Aun cuando la internalización fue autorizada conforme a los mecanismos de gobierno corporativo aplicables, no puede asegurarse que a partir de la internalización o en el futuro no surjan conflictos de interés reales o percibidos, derivados de la nueva estructura de prestación de servicios o de la relación del Fideicomiso con personas que participan o han participado en dichas funciones.

La existencia de conflictos de interés, o la percepción de los mismos por parte de inversionistas, analistas o autoridades regulatorias, podría afectar negativamente la reputación del Fideicomiso, la confianza del mercado y el valor de los CBFIs.

Impacto potencial en la percepción del mercado y en las calificaciones crediticias

La internalización de servicios representa un cambio relevante en el modelo operativo del Fideicomiso. No puede asegurarse que dicho cambio sea percibido de manera favorable por el mercado, los inversionistas o las agencias calificadoras.

Cualquier percepción adversa relacionada con el impacto financiero, operativo o de gobierno corporativo de la internalización podría afectar negativamente el precio de cotización de los CBFIs y, en consecuencia, incidir de manera adversa en la capacidad del Fideicomiso para acceder a los mercados de capitales en condiciones favorables.

Riesgos derivados de una menor flexibilidad operativa futura

Como resultado de la internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación, el Fideicomiso depende ahora de su propia estructura organizacional y de sus recursos (humanos, materiales, operativos y/o técnicos) internos para la prestación de funciones que anteriormente eran provistas por terceros. Dicha internalización puede reducir, en ciertos casos, la flexibilidad del Fideicomiso para modificar de manera expedita el esquema de prestación de dichos servicios, sustituir funciones, ajustar capacidades operativas o implementar cambios estructurales en respuesta a condiciones cambiantes del mercado y/o el negocio de la Emisora.

En el futuro, la necesidad de reorganizar funciones internalizadas, escalar capacidades, reestructurar procesos y/o delegar funciones en otros terceros de los que se espere puedan sustituir dichas funciones, podría implicar mayores costos, tiempos de implementación más prolongados o riesgos operativos adicionales, así como la falta de sustitutos que las ejecuten, lo cual podría afectar adversamente la eficiencia operativa, la ejecución de la estrategia de negocio o los resultados operativos y/o financieros del Fideicomiso.

Riesgos derivados del incremento en la complejidad organizacional y administrativa

La internalización de servicios estratégicos y operativos conlleva un aumento en la complejidad organizacional del Fideicomiso, derivado de la incorporación de nuevas funciones, responsabilidades, procesos de toma de decisión y estructuras de control interno. Dicha mayor complejidad puede requerir esfuerzos adicionales de coordinación, supervisión y gestión, así como una mayor gestión operativa desde nuestra estructura interna para asegurar la adecuada alineación entre las distintas áreas del Fideicomiso.

En caso de que dicha complejidad no sea gestionada de manera eficiente, podrían generarse ineficiencias operativas, retrasos en la toma de decisiones, duplicidades funcionales o deficiencias en los mecanismos de control interno, lo cual podría afectar adversamente la operación del Fideicomiso y su capacidad para ejecutar oportunamente su estrategia.

Riesgos relacionados con la comparabilidad histórica de resultados financieros y operativos

La internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación y de los Servicios de Representación representa un cambio estructural en el modelo operativo del Fideicomiso. Como consecuencia, determinadas métricas financieras y operativas, incluyendo márgenes, niveles de gastos y ciertos indicadores de eficiencia, podrían no ser directamente comparables con los observados en periodos anteriores bajo el esquema de prestación externalizada de servicios.

La falta de comparabilidad histórica podría dificultar el análisis de tendencias o la evaluación del desempeño del Fideicomiso por parte de inversionistas, analistas u otros participantes del mercado, lo que podría derivar en interpretaciones adversas o erróneas sobre la evolución de los resultados financieros y operativos del Fideicomiso.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (i) el oficio número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2011-001; (ii) el oficio número 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV resolvió actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 2679-1.81-2012-002; (iii) el oficio número 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV autorizó, entre otros, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-003; (iv) el oficio número 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-004; (v) el oficio número 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, la CNBV autorizó, entre otras cosas, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-007; (vi) el oficio número 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-008; (vii) el oficio número 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-011; (viii) el oficio número 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-012; (ix) el oficio número 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-015; (x) el oficio número 153/106789/2014 de fecha 6 de junio de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-018; (xi) el oficio número 153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-023; (xii) el oficio número 153/6091/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-025; (xiii) el oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, la CNBV autorizó: (a) la inscripción preventiva de CBFIs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-1.81-2017-031 y (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número referido en el inciso (a) anterior; (xiv) el oficio número 153/12100/2018 de fecha 30 de julio de 2018, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 3265-1.81-2018-006; (xv) el oficio número 153/11841/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2019-012; (xvi) el oficio número 153/12313/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2019-013; (xvii) el oficio número 153/3755/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2024-040; (xviii) el oficio número 153/1345/2025 de fecha 30 de mayo de 2025, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2025-042 y (xix) el oficio número 153/1625/2025 de fecha 10 de noviembre de 2025, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2025-050.

Asimismo, cuenta con CBs inscritos de manera preventiva en el RNV bajo la modalidad “programa de colocación” y listados en la BMV, de conformidad con lo siguiente:

(a) Mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 la CNBV otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2013-016 (el “Primer Programa Colocación de CBs”).

Con relación al Primer Programa de Colocación de CBs, se llevaron a cabo los siguientes actos registrales:

i. Mediante el oficio antes referido, a la primera, segunda y tercera emisión de CBs al amparo del Primer Programa de Colocación de CBs les fue asignado el número de inscripción 2679-4.15-2013-016-01, 2679-4.15-2013-016-02 y 2679-4.15-2013-016-03, respectivamente;
ii. Mediante oficio número 153/5006/2015 de fecha 27 de enero de 2015, a la cuarta emisión al amparo del Primer Programa de Colocación de CBs le fue asignado el número de inscripción 2679-4.15-2013-016-04; y
iii. Mediante oficio número 153/105436/2016 de fecha 5 de abril de 2016, a la quinta y sexta emisión al amparo del Primer Programa de Colocación de CBs les fue asignado el número de inscripción 2679-4.15-2013-016-05 y 2679-4.15-2013-016-06, respectivamente;

(b) Mediante oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017 la CNBV otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2017-023 (posteriormente actualizado con el número 3265-4.15-2018-005-01, mediante oficio 153/12100/2018 de fecha 30 de julio de 2018) (el "Segundo Programa Colocación de CBs").

Con relación al Segundo Programa de Colocación de CBs, se llevaron a cabo los siguientes actos registrales:

i. Mediante oficio 153/11146/2017 de fecha 6 de diciembre de 2017, a la primera y segunda emisión de CBs al amparo del Segundo Programa de Colocación de CBs la CNBV les asignó el número de inscripción 2679-4.15-2017-023-01 y 2679-4.15-2017-023-02, respectivamente;
ii. Mediante oficio 153/12252/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018, a la tercera emisión de CBs al amparo del Segundo Programa de Colocación de CBs, la CNBV le asignó el número de inscripción 3265-4.15-2018-005-03; y
iii. Mediante oficio 153/10026989/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, a la cuarta y quinta emisión de CBs al amparo del Segundo Programa de Colocación de CBs, la CNBV les asignó el número de inscripción 3265-4.15-2018-005-04 y 3265-4.15-2018-005-05, respectivamente; y

(c) Mediante oficio número 153/4952/2023 de fecha 7 de marzo de 2023, la CNBV otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número 3265-4.15-2023-026 (el "Tercer Programa Colocación de CBs").

Con relación al Tercer Programa de Colocación de CBs, se llevaron a cabo los siguientes actos registrales:

i. Mediante el oficio antes referido, a la primera y segunda emisión de CBs al amparo del Tercer Programa de Colocación de CBs les fue asignado el número de inscripción 3265-4.15-2023-026-01 y 3265-4.15-2023-026-02, respectivamente.
ii. Mediante oficio 153/5689/2023, de fecha 28 de noviembre de 2023, a la tercera emisión de CBs al amparo del Tercer Programa de Colocación de CBs le fue asignado el número de inscripción 3265-4.15-2023-026-03.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro del mes inmediato siguiente a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Desempeño de las Emisiones de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 21X, FUNO 21-2X, FUNO 23L, FUNO 23-2L, FUNO 23-3L, FUNO 25L y FUNO 25-2L.

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13U por un monto de 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. $2,149,941,231.90), los cuales fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 4 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 15 `por un monto de Ps. $7,500,000,000.00, los cuales fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento al 23 de julio de 2025 (esta emisión fue amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025).

El 14 de abril de 2016, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. $2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1° de abril de 2027.

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 17 por un monto de Ps. $1,000,000,000.00 a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto de Ps. $3,799,600,000.00 mediante la reapertura de la emisión FUNO 17 con vencimiento al 29 de noviembre de 2027, que ahora tiene un saldo total de Ps. $4,799,600,000.00.

El 18 de octubre de 2021, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $8,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 21X por un monto de Ps. $2,900 millones a una tasa fija de 8.98% y fecha de vencimiento al 12 de octubre de 2028; y (ii) FUNO 21-2X por un monto de Ps. $5,200 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 90 puntos base, con vencimiento al 16 de octubre de 2025 (esta emisión fue amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025).

El 10 de marzo de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $6,700 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 23L por un monto de Ps. $4,970 millones a una tasa fija de 11.30% y fecha de vencimiento al 25 de febrero de 2033; y (ii) FUNO 23-2L por un monto de Ps. $1,730.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 5 de marzo de 2027.

El 28 de noviembre de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 23-3L por un monto agregado de Ps. $1,500 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 27 de noviembre de 2026.

El 27 de mayo de 2025, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $7,500 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 25L por un monto de Ps. $2,185 millones a una tasa variable de TIIE de Fondeo a 1 día más 125 puntos base, con vencimiento en mayo de 2028; y (ii) FUNO 25-2L por un monto de Ps. $5,315 millones a una tasa fija de 11.36% y fecha de vencimiento al 21 de mayo de 2032.

Las emisiones , FUNO 13U, FUNO 15 (amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025), FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 21X, FUNO 21-2X (amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025), FUNO 23L, FUNO 23-2L, FUNO 23-3L, FUNO 25L y FUNO 25-2L, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen.

A continuación, se presentan los pagos de intereses realizados por las emisiones mencionadas anteriormente que se mantuvieron vigentes durante 2025, con corte al 31 de diciembre de 2025:

Intereses pagados 2025. *Cifras en Pesos*

.

Intereses Pagados al 31 de Diciembre 2025 (cifras en Pesos)

Mes	FUNO 13-U	FUNO 15	FUNO 16-U	FUNO 17	FUNO 21X	FUNO 21-2X	FUNO 23L	FUNO 23-2L	FUNO 23-3L	FUNO 25-L	FUNO 25-2L	Total
Enero	-	265,037,500	-	-	-	45,864,000	-	15,325,878	13,055,000	-	-	339,282,378
Febrero	-	-	-	-	-	45,216,889	-	15,097,133	13,113,333	-	-	73,427,356
Marzo	-	-	-	-	-	45,338,222	283,925,056	15,137,500	12,495,000	-	-	356,895,778
Abril	-	-	89,701,558	-	131,656,778	43,113,778	-	14,424,356	12,495,000	-	-	291,391,469
Mayo	-	186,400,000	-	-	-	84,589,226	-	27,610,800	11,923,333	-	-	310,523,360
Junio	92,871,191	-	-	223,234,729	-	-	-	13,105,711	11,935,000	28,115,889	-	369,262,520
Julio	-	-	-	-	-	-	-	13,078,800	11,305,000	26,734,556	-	51,118,356
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	12,406,022	10,721,667	26,331,667	-	49,459,356
Septiembre	-	-	-	-	-	-	283,925,056	12,069,633	10,721,667	26,015,111	-	332,731,467
Octubre	-	-	91,070,690	-	131,656,778	-	-	12,069,633	21,035,000	25,641,000	-	281,473,101
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	11,760,156	10,231,667	25,151,778	516,880,000	564,023,600
Diciembre	94,369,737	-	-	223,234,729	-	-	-	11,396,856	9,998,333	27,304,972	-	366,304,627
Total	187,240,929	451,437,500	180,772,248	446,469,458	263,313,556	264,122,115	567,850,111	173,482,478	149,030,000	185,294,972	516,880,000	3,385,893,356

Desempeño de las Emisiones de Senior Notes FUNO

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes FUNO con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%[1]; y (ii) Senior Notes FUNO con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA $400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes FUNO con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA $200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA $300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 15 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $650,000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA $375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA $275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

El 25 de marzo de 2021, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante la segunda reapertura de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 5.25% y con vencimiento al 20 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100).[2]

El 8 de febrero de 2024, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes FUNO con vencimiento al 13 de febrero de 2034 por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 7.375%.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2024, llevamos a cabo la venta de Senior Notes FUNO (correspondientes a la emisión con tasa 5.250% y vencimiento 30 de enero de 2026, a la emisión con tasa 4.869% y vencimiento 15 de enero de 2030 y a la emisión con tasa 6.390% y vencimiento 15 de enero de 2050) en mercados internacionales por un monto de EUA $96,965,000.00 (noventa y seis millones novecientos sesenta y cinco mil Dólares 00/100), finalizando el saldo de la primera emisión en EUA $800,00,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100); de la segunda emisión en EUA $768,000,000.00 (setecientos sesenta y ocho millones de Dólares 00/100); y de la tercera emisión en EUA $817,639,000.00 (ochocientos diecisiete millones seiscientos treinta y nueve mil Dólares 00/100).

El 23 de enero de 2025, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 7.700% y con vencimiento al 23 de enero de 2032; y (ii) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 8.250% y con vencimiento al 23 de enero de 2027.

El 3 de diciembre de 2025, se realizó el intercambio de Senior Notes FUNO por Senior Notes Next Properties colocados con motivo de la oferta pública de intercambio de valores realizada por Next Properties y dirigida a los tenedores de dichos Senior Notes FUNO (el "Intercambio de Senior Notes") y como resultado del mismo los saldos insolutos de los Senior Notes FUNO son los siguientes:

i. Senior Notes FUNO con vencimiento en 2030 y con una tasa de interés de 4.869%: EUA $387,503,000.00 (trescientos ochenta y siete millones quinientos tres mil Dólares 00/100).

ii. Senior Notes FUNO (vinculados a la sostenibilidad) con vencimiento en 2032 y con una tasa de interés de 7.700%: EUA $346,001,000.00 (trescientos cuarenta y seis millones un mil Dólares 00/100).

iii. Senior Notes FUNO con vencimiento en 2034 y con una tasa de interés de 7.375%: EUA $300,100,000.00 (trescientos millones cien mil Dólares 00/100).

iv. Senior Notes FUNO (vinculados a la sostenibilidad) con vencimiento en 2037 y con una tasa de interés de 8.250%: EUA $54,026,000.00 (cincuenta y cuatro millones veintiséis mil Dólares 00/100).

v. Senior Notes FUNO con vencimiento en 2044 y con una tasa de interés de 6.950%: EUA $350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Dólares 00/100).

vi. Senior Notes FUNO con vencimiento en 2050 y con una tasa de interés de 6.390%: EUA $437,500,000.00 (cuatrocientos treinta y siete millones quinientos mil Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2025, el monto agregado total de todos los Senior Notes FUNO emitidos era de EUA $1.8 (mil millones de Dólares) y consolidando los Senior Notes Next Properties, el monto agregado total de Senior Notes FUNO emitidos era de EUA $3.7 (mil millones de Dólares).

A continuación, se presenta el pago de intereses realizados al 31 de diciembre de 2025, con motivo de las emisiones de los Senior Notes FUNO con vencimiento al 2030, Senior Notes FUNO con vencimiento al 2032, Senior Notes FUNO con vencimiento al 2034, Senior Notes FUNO con vencimiento al 2037, Senior Notes FUNO con vencimiento al 2044 y Senior Notes FUNO con vencimiento al 2050:

Intereses pagados en 2025. *Cifras en Pesos* (1).

Intereses Pagados en 2025 (cifras en Pesos)(1)

Mes	Senior Notes 2026	Senior Notes 2030	Senior Notes 2032	Senior Notes 2034	Senior Notes 2037	Senior Notes 2044	Senior Notes 2050	Total
Enero	431,902,800	392,464,041	0	0	0	500,287,410	581,523,548	1,906,177,798
Febrero	111,653,018	0	0	455,067,000	0	0	0	566,720,019
Marzo	0	0	0	0	0	0	0	0
Abril	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayo	0	0	0	0	0	0	0	0
Junio	0	0	0	0	0	0	0	0
Julio	0	352,055,784	358,925,875	0	230,738,063	455,526,977	521,649,647	1,918,896,346
Agosto	0	0	0	413,036,138	0	0	0	413,036,138
Septiembre	0	0	0	0	0	0	0	0
Octubre	0	0	0	0	0	0	0	0
Noviembre	0	0	0	0	0	0	0	0
Diciembre	0	132,177,866	78,257,053	123,510,158	133,923,880	151,890,107	195,852,692	815,611,756
Total	**543,555,818**	**876,697,691**	**437,182,928**	**991,613,295**	**364,661,943**	**1,107,704,494**	**1,299,025,886**	**5,620,442,056**

(1) Utilizando el tipo de cambio del día de pago. No incluye el pago de *withholding tax*.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de cualquier valor del Emisor inscrito en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

f) Destino de los fondos

Durante el año 2025 no se realizó ninguna oferta pública de CBFIs. Los recursos obtenidos con motivo de las ofertas públicas de CBFIs previas fueron aplicados en su totalidad, por lo que no existe información adicional que reportar.

Documentos de carácter público:

g) Documentos de carácter público

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores de los valores que hemos emitido o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es www.fibra-uno.com.

Cualquier Tenedor de CBFIs o Tenedor de CBs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común de los CBs y/o del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1 Piso 6, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120 Alc. Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, México, atención de Jesús Landeros Martínez.

Adicionalmente, la información financiera, operativa y corporativa relativa a Next Properties y a Fibra Next podrá ser consultada en el reporte anual que, para tales efectos, publique Fibra Next, el cual se encuentra disponible para el público inversionista a través de la página de Internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (www.bmv.com.mx), así como en la página de Internet de Fibra Next (www.fibranext.mx). Dicha información fue preparada y publicada por Fibra Next y no por la Emisora, por lo que no asumimos responsabilidad alguna respecto de su contenido, alcance, suficiencia, exactitud o veracidad.

h) Acontecimientos recientes

Internalización

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora ha internalizado los Servicios de Asesoría en Planeación y los Servicios de Representación que, hasta el 31 de diciembre de 2025 prestaban, respectivamente, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación. Dichos servicios actualmente los presta el Administrador, y demás encargadas de la operación y administración del Fideicomiso, por lo que desde dicha fecha el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación dejaron de recibir cualquier tipo de contraprestación por la prestación de dichos servicios.

Con motivo de la internalización de dichos servicios, se acordó llevar a cabo una transición ordenada y el pago al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación de una contraprestación total de $10,467.9 millones de Pesos pagaderos con los siguientes Activos inmobiliarios propiedad de Fibra Uno a 1.0x valuación neta de los activos: Samara (considerando la deuda contratada sobre dicho inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620.

Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, los referidos activos (incluida la deuda relacionada con Samara) se serían transmitidos para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización y en sus términos.

Venta de 8 Propiedades que son parte de la Cartera Memorial

Durante el primer trimestre de 2026, se llevó a cabo la venta de 8 Propiedades de la Cartera memorial por un total de Ps. $454.0 millones. La venta se realizó a 1.22x valor en libros. Las 8 Propiedades suman un total de 19,312 m2 de ABR.

Proyecto Mítikah y adquisición de Helios

Como coinversionista en el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mítikah, la Emisora espera contar con una inversión total de aproximadamente $22.5 miles de millones de pesos. El proyecto constará de aproximadamente 111.630 m² de superficie comercial, 225,780 m² de superficie de oficinas y 84,890 m² de superficie residencial. Esperamos que los componentes de oficinas y comercios generen un ingreso operativo neto anual de aproximadamente $2 mil millones de pesos. La parte residencial del proyecto Mítikah se desarrolló con fines de venta. Al 31 de diciembre de 2025, el proyecto Mítikah había sido arrendado a una tasa de 95.9% para el componente comercial y 97.2% para el componente de oficinas, incluyendo Centro Bancomer.

El proyecto Mítikah consta de dos fases. Mítikah Fase I incluye el desarrollo de cuatro edificios distintos: una torre de condominios de aproximadamente 90,000 m², una torre de oficinas de aproximadamente 62,000 m², una torre médica de 10,000 m² y un centro comercial de aproximadamente 104,000 m² de ABR ("Mítikah Fase I"). En total, Mítikah Fase I abarca aproximadamente 266,000 m². Mítikah Fase II está temporalmente en pausa, a la espera de la asignación definitiva del ABR. Con unos 180,000 m², Mítikah Fase II cuenta actualmente con Centro Bancomer, un edificio de 106,000 m² arrendado a la Secretaría de Educación Pública. Los futuros desarrollos de Mítikah Fase II incluyen tanto la remodelación de Centro Bancomer como la construcción de un nuevo edificio de aproximadamente 80,000 m².

El 29 de agosto de 2024, la Emisora acordó adquirir el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra F1CC 15, emitidos por el fideicomiso denominado Helios, con el cual la Emisora realizó la co-inversión en el proyecto Mítikah. El precio de adquisición por un total de $7,000 millones de pesos, fue pagado por la Emisora en tres pagos durante los 12 meses siguientes a la fecha del acuerdo de adquisición. El primer pago se efectuó en agosto de 2024, el segundo pago se efectuó en febrero de 2025 y el tercer pago se efectuó en agosto de 2025. Con motivo de dicha adquisición la Emisora asumió el control del referido fideicomiso Helios.

El 4 de febrero de 2025, se amplió la línea de crédito del vehículo subsidiario del Fideicomiso Helios que desarrolla el proyecto, por hasta $7,730 millones de pesos, a una tasa de interés de TIIE más 285 (doscientos ochenta y cinco) puntos base y una fecha de vencimiento de 10 de septiembre de 2036, con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero e Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para el pago de la adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra F1CC 15 emitidos por el fideicomiso denominado Helios.

El 26 de agosto de 2025, se refinanció la dicha línea de crédito por hasta $9,500 millones de pesos, a una tasa de interés de TIIEF más 199 (ciento noventa y nueve) puntos base y una fecha de vencimiento al 26 de agosto de 2030, con BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Banco Multiva, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para el pago de la adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra F1CC 15 emitidos por el fideicomiso denominado Helios.

Líneas de Crédito

El 11 de febrero de 2026, la Emisora renovó la línea de crédito con Santander por Ps. $740 millones a una tasa de interés de TIIE más 90 puntos básicos y una fecha de vencimiento de 12 de mayo de 2026.

El 10 de marzo de 2026, la Emisora renovó la línea de crédito con BBVA por Ps. $1,300 millones a una tasa de interés de TIIEF más 117 puntos básicos y una fecha de vencimiento de 8 de junio de 2026.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

2. EL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) FIBRA UNO

Identificación de la Emisora, nombre comercial, constitución y duración.

La Emisora es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número 1401 (el "Fideicomiso Fibra Uno"), constituido el 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636 otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.

El contrato de fideicomiso fue celebrado originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, y actualmente Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actúa como fiduciario del Fideicomiso Fibra Uno.

La Emisora opera bajo el nombre comercial "Fibra Uno".

El Fideicomiso Fibra Uno fue constituido en la Ciudad de México y tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sujeto a los supuestos de terminación previstos en el propio contrato de fideicomiso y en la legislación aplicable. En particular, el Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación

General

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2025, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras Propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección *"Información sobre FIBRAs",* del presente documento.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. $3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la "Oferta Inicial"). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 Propiedades y los

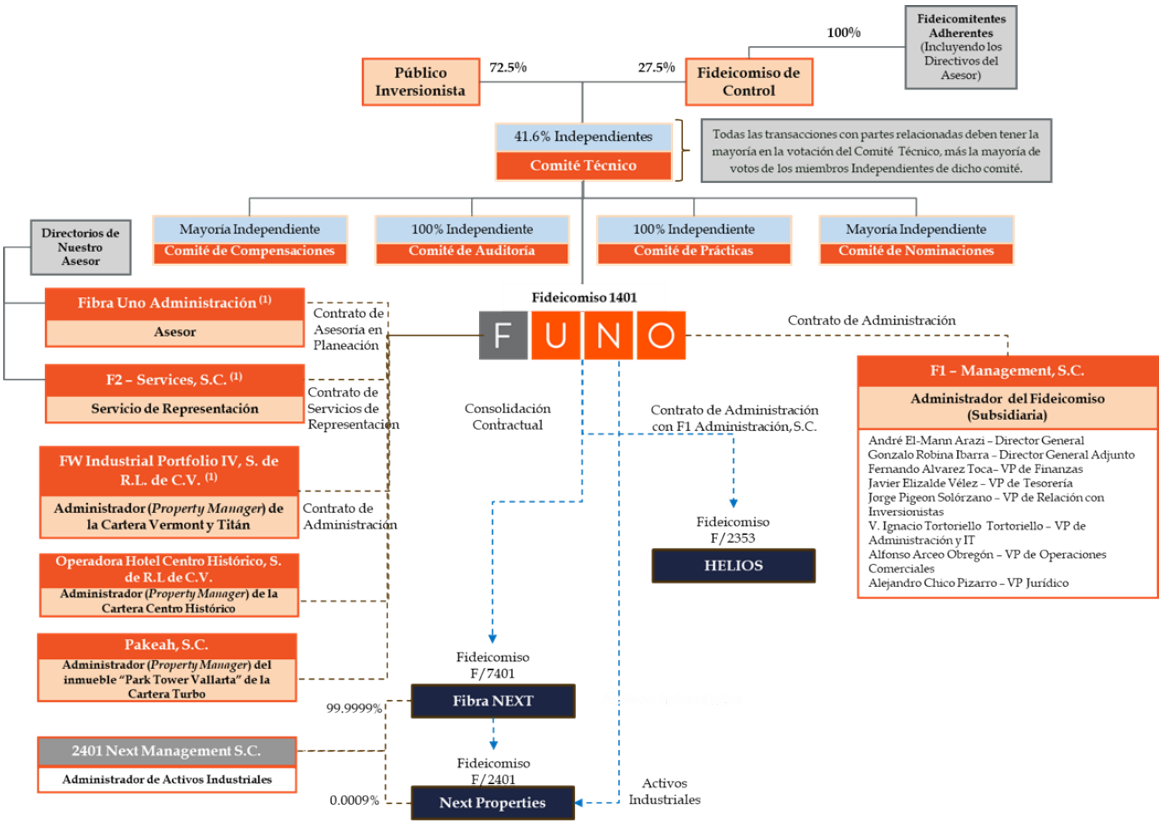
Derechos de Arrendamiento de una Propiedad (para sumar un total de 17 Propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. $63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Asimismo, durante el cuarto trimestre de 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios; en el entendido que la Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora. De conformidad con el fideicomiso Fibra Next, Fibra Uno tiene el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes del Comité técnico, de designar al resto de los miembros propietarios del comité técnico de Fibra Next (aquellos no designados por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios NEXT 25 que representen individual o conjuntamente el 10% de la totalidad de dichos valores en circulación) y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tiene el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del comité técnico de Fibra Next.

La descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que la Emisora ha realizado en los últimos 3 ejercicios podrá ser consultada en sub-apartado “(ii)Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.” del apartado “c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” de la sección “2. EL FIDEICOMISO”.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. El teléfono de nuestras oficinas principales es +52 (55) 4170-7070. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



(1) Contratos Internalizados a partir del 1 de enero de 2026
(2) Derivado de la segregación de los Activos de vocación industrial (los cuales incluyen a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V presta los Servicios de Administración de dichas carteras en favor de Next Properties.

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada. Para mayor información favor de referirse al apartado "*h) Acontecimientos Recientes*" de la sección "*1. INFORMACIÓN GENERAL*" del presente Reporte Anual.

La descripción esquemática y numérica de las principales inversiones que la Emisora ha realizado en los últimos 3 ejercicios podrá ser consultada en sub-apartado "*Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.*"

Descripción del negocio:

b) Descripción del negocio

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección *"Información sobre FIBRAs",* del presente documento.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. $3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la "Oferta Inicial"). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 Propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una Propiedad (para sumar un total de 17 Propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. $63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Asimismo, durante el cuarto trimestre de 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios; en el entendido que la Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora. De conformidad con el fideicomiso Fibra Next, Fibra Uno tiene el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes del Comité técnico, de designar al resto de los miembros propietarios del comité técnico de Fibra Next (aquellos no designados por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios NEXT 25 que representen individual o conjuntamente el 10% de la totalidad de dichos valores en circulación) y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tiene el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del comité técnico de Fibra Next.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada[1]

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada consistía en:

- 143 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (23.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA.

- 201 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 7.5 millones de metros cuadrados (60.1% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.7% en base al GLA.
- 79 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (9.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 82.9% en base al GLA.
- 207 Operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (6.9% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.3% en base al GLA.

46.6% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025 ha sido certificada como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 38.4% del GLA total del portafolio industrial y 12.3% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación[4]	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. $ en miles)[5]	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial[1]	130	143	2,984,260	23.8%	93.7%	9,980,859	36.8%	300.0
Industrial[2]	201	201	7,542,978	60.1%	97.7%	10,513,645	38.7%	120.2
Oficinas[3]	74	79	1,161,647	9.2%	82.9%	4,614,970	17.0%	405.8
Otros	200	207	869,680	6.9%	99.3%	2,028,332	7.5%	201.8
Total 2024	605	630	12,558,565	100.0%	95.5%	27,137,807	100.0%	190.9

[1] La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 70,223 m² de GLA.
[2] Fibra UNO consolida el 100% del portafolio Industrial de Fibra Next, incluyendo Cartera Jupiter y Doña Rosa II.
[3] Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
[4] El porcentaje de ocupación excluye el ABR de las propiedades que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 159,191 m² de GLA.
[5] La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2024 (Ps. $ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial[1] [4]	131	147	3,041,662	27.3%	93.7%	9,681,526	38.8%	285.8
Industrial[2]	180	180	6,053,045	54.4%	98.2%	8,619,085	34.6%	120.8
Oficinas[3] [4]	74	80	1,187,705	10.7%	83.7%	4,666,074	18.7%	406.1
Otros	200	206	854,080	7.7%	99.2%	1,966,506	7.9%	193.5
Total 2024	585	613	11,136,493	100.0%	95.6%	24,933,191	100.0%	196.5

[1] La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 27,632 m² de GLA.
[2] Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 44,350 m² de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(3)	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. $ en miles)(4)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas(2)	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
Total 2023	**586**	**613**	**11,063,625**	**100.0%**	**95.0%**	**22,733,209**	**100.0%**	**180.7**

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.
(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m² de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Cartera en Desarrollo

2025

Al 31 de diciembre de 2025, no contamos con proyectos activos en desarrollo.

Por su parte la Fase II del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mítikah continúa en pausa.

2024

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera en Desarrollo JV se integró como parte de nuestra Cartera, esto debido a que durante 2024 se entregó el desarrollo denominado Satélite y se formalizó la compra de Helios, por lo que deja de ser coinversión y el desarrollo Mítikah se vuelve 100% proyecto de Fibra UNO. El desarrollo Mítikah está compuesto por 1 (una) Propiedad dividida en dos Fases. La Fase I se encontraba en operación y el desarrollo de la Fase II se encontraba en pausa.

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera Mítikah había sido pre-arrendada al 98.6% en su componente comercial y al 96.9% en su componente de oficinas.

Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2024 no contábamos con proyectos activos en desarrollo.

2023

Al 31 de diciembre de 2023, únicamente contábamos con la Cartera en Desarrollo JV, que estaba compuesta por 2 (dos) Propiedades en coinversión que se encontraban en desarrollo:

La primera era la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mítikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. $4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como "Cartera Mítikah"). Fibra Uno era coinversionista en la Cartera Mítikah, que tendría una inversión de alrededor de Ps. $22.5 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase II por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial destinada a venta, esta última desarrollada únicamente por Helios en la que no tuvimos participación alguna. Se esperaba que el componente de oficinas y comercial generase un NOI anual estimado de Ps. $2,000 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la Cartera Mítikah había sido pre-arrendada al 98.4% en su componente comercial y al 93.5% en su componente de oficinas.

La segunda es la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvirtió con AXA Seguros y que se esperaba que a su término contara con 66,561 m² (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA.

La siguiente tabla muestra un resumen de las Propiedades en la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m²)	Inversión al 31 de diciembre de 2023 (millones Ps. $)	Inversión pendiente (millones Ps. $)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. $)(1)
Cartera en Desarrollo JV	Satélite	Mixtos	66,561	3,312.1	187.9	392.0

(1) Asume ingresos de Propiedades totalmente estabilizadas.

Esperabamos que el total de costos de desarrollo de la Propiedad que integraba nuestra Cartera en Desarrollo JV fuera de aproximadamente Ps. $3,500.0 millones, de los cuales se erogaron al 31 de diciembre de 2023, Ps. $3,312.1 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurrieron adicionales a dichos costos fijos fueron bajo su responsabilidad.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

Cartera Comercial: Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados de mayor crecimiento en el país como los son la Ciudad de México, el Estado de México, Quintana Roo, Jalisco, y Nuevo León y otros mercados importantes en México, incluyendo Querétaro, Chiapas, y Chihuahua, y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a nuestras Propiedades y desarrollos.

Cartera Industrial: Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Chihuahua, Querétaro, y Jalisco principalmente. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente un incremento en la demanda de espacios. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Gran parte del portafolio ha sido recientemente desarrollado con tecnologías de primera.

Cartera de Oficinas: Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León.La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m² Totales (000´s m²)	m² Ocupados (000´s m²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	91.3	90.2	99%	169.6	8
BAJA CALIFORNIA	226.9	226.4	100%	337.5	32
BAJA CALIFORNIA SUR	36.9	35.2	95%	106.5	3
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	2.2	2

CHIAPAS	159.2	151.5	95%	403.0	8
CHIHUAHUA	495.5	491.2	99%	794.9	39
CIUDAD DE MEXICO	1,919.0	1,720.4	90%	7,713.7	118
COAHUILA	167.0	166.4	100%	288.2	22
COLIMA	14.3	14.3	100%	31.2	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	32.8	3
ESTADO DE MEXICO	5,155.7	4,951.0	98%	8,052.0	89
GUANAJUATO	101.1	99.6	99%	261.8	10
GUERRERO	75.7	65.3	86%	175.2	10
HIDALGO	125.9	121.8	97%	228.7	4
JALISCO	1,115.8	1,016.6	96%	2,436.5	39
MICHOACAN	1.4	1.4	100%	3.1	2
MORELOS	42.5	38.0	89%	65.4	3
NAYARIT	46.0	45.3	98%	151.1	2
NUEVO LEON	1,050.2	987.2	94%	1,916.0	73
OAXACA	34.8	34.3	99%	56.9	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	148.1	12
QUERETARO	528.5	498.5	94%	1,182.3	15
QUINTANA ROO	338.4	320.9	95%	1,349.1	12
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100%	16.1	5
SINALOA	20.5	16.7	81%	34.3	8
SONORA	97.6	84.9	87%	195.7	18
TABASCO	24.1	21.4	89%	63.1	2
TAMAULIPAS	300.7	265.0	88%	360.1	31
TLAXCALA	36.7	36.2	99%	87.8	1
VERACRUZ	87.9	85.7	98%	189.7	18
YUCATAN	84.3	77.8	92%	216.8	6
ZACATECAS	43.2	43.2	100%	68.3	2
Total 2025	**12,558.6**	**11,843.9**	**95.5%**	**27,137.8**	**605**
Total 2024	**11,136.5**	**10,574.1**	**95.6%**	**24,933.2**	**585**
Total 2023	**11,063.6**	**10,485.4**	**95.0%**	**22,733.2**	**586**
Total 2022	**10,987.3**	**10,262.4**	**93.7%**	**21,555.8**	**585**
Total 2021	**10,881.1**	**10,017.6**	**92.2%**	**19,994.1**	**635**

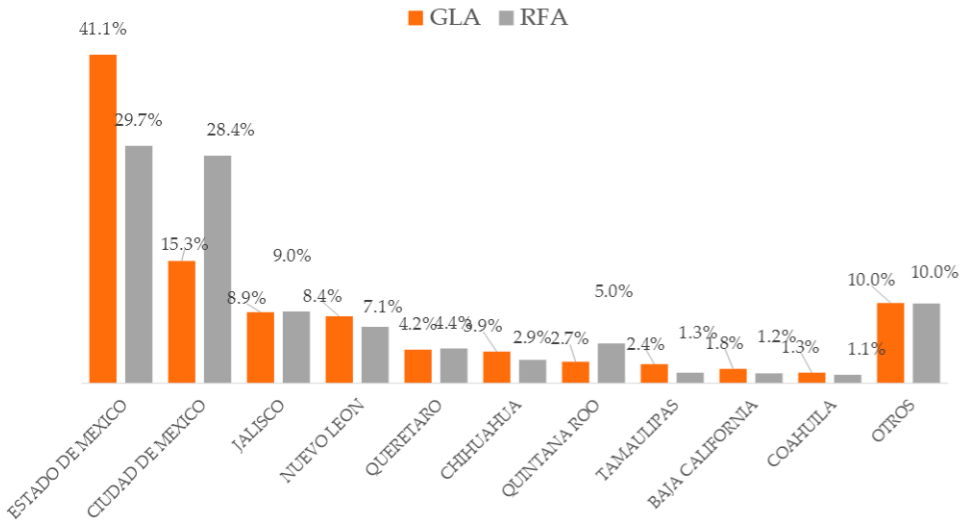
(1) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana,, Atenea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II

(2) Se incluyen cifras totales de 2025,2024, 2023, 2022, y 2021. como referencia.

(3) La tasa de ocupación excluye las Propiedades In Service de un total de GLA de 159,191 m^2.

(4) Durante 2022 la Cartera Rojo se dividió en dos: la Cartera Rojo y la Cartera Ex Rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la Propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en la Cartera Rojo, pasando a sólo 1 sucursal en la Cartera Ex Rojo. El GLA no cambia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2025:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tienda de Autoservicio	1,975,608	7.3%
Planteles Educativos	915,634	3.4%
Banco	628,691	2.3%
Co-working	388,314	1.4%
Servicios	359,689	1.3%
Logística	352,784	1.3%
Entretenimiento	343,837	1.3%
Educación	339,537	1.3%
Restaurantes	322,095	1.2%
Tienda departamental	316,456	1.2%
10 Clientes 2025	**5,942,644**	**21.9%**

10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	941,501	7.9%
Planteles Educativos	330,527	2.8%
Logística	259,808	2.2%
Tienda Departamental	231,841	2.0%
Banco	180,683	1.5%
Alimentos y Bebidas	159,059	1.3%
Entretenimiento	140,140	1.2%
Restaurantes	136,222	1.2%
Tienda de Autoservicio	110,471	0.9%
Educación	103,462	0.9%
10 Clientes 2025	**2,593,714**	**21.9%**

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tienda de Autoservicio[1]	1,883,815	7.6%
Planteles Educativos	876,960	3.5%
Banco	604,820	2.4%
Co-working	396,795	1.6%
Servicios	357,478	1.4%
Entidad Gubernamental	339,537	1.4%
Tienda departamental	337,551	1.4%
Entretenimiento	336,908	1.4%
Restaurantes	307,914	1.2%
Logística	204,877	0.8%
10 Clientes 2024	**5,646,655**	**22.6%**

10 Mayores Clientes en GLA	GLA[2] (m^2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	952,014	9.3%
Planteles Educativos	330,527	3.2%
Tienda Departamental	247,335	2.4%
Banco	183,656	1.8%
Logística	159,764	1.6%
Bienes de Consumo	159,347	1.6%
Entretenimiento	140,636	1.4%
Restaurantes	130,139	1.3%
Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Tienda de Autoservicio	104,395	1.0%
10 Clientes 2024	**2,513,855**	**24.5%**

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tienda de Autoservicio[1]	1,818,190	8.0%
Planteles Educativos	837,753	3.7%
Banco	598,347	2.6%
Co-working	578,710	2.5%
Servicios	355,058	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.5%
Entretenimiento	333,498	1.5%
Restaurantes	320,193	1.4%
Tienda departamental	244,068	1.1%
Hotel	226,196	1.0%
10 Clientes 2023	**5,651,550**	**24.9%**

10 Mayores Clientes en GLA	GLA[2] (m^2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	952,014	9.1%
Planteles Educativos	330,527	3.2%
Tienda Departamental	221,907	2.1%
Banco	187,624	1.8%
Bienes de Consumo	168,559	1.6%
Logística	159,347	1.5%
Restaurantes	145,713	1.4%
Entretenimiento	140,679	1.3%
Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
10 Clientes 2023	**2,513,858**	**24.0%**

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

Para consultar la información relativa a los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso*", del presente documento.

[1] La Cartera Estabilizada incluye a: (i) la Cartera Júpiter, misma que se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties y (ii) la propiedad denominada Doña Rosa II propiedad de Fibra Next.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

Principales clientes:

(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tienda de Autoservicio	1,975,608	7.3%
Planteles Educativos	915,634	3.4%
Banco	628,691	2.3%
Co-working	388,314	1.4%
Servicios	359,689	1.3%
Logística	352,784	1.3%
Entretenimiento	343,837	1.3%
Educación	339,537	1.3%
Restaurantes	322,095	1.2%
Tienda departamental	316,456	1.2%
10 Clientes 2025	**5,942,644**	**21.9%**

10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	941,501	7.9%
Planteles Educativos	330,527	2.8%
Logística	259,808	2.2%
Tienda Departamental	231,841	2.0%
Banco	180,683	1.5%
Alimentos y Bebidas	159,059	1.3%
Entretenimiento	140,140	1.2%
Restaurantes	136,222	1.2%
Tienda de Autoservicio	110,471	0.9%
Educación	103,462	0.9%
10 Clientes 2025	**2,593,714**	**21.9%**

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro, así como la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,883,815	7.6%	Tienda de Autoservicio	935,781	8.8%
Planteles Educativos	876,960	3.5%	Planteles Educativos	330,527	3.1%
Banco	604,820	2.4%	Tienda Departamental	252,078	2.4%
Co-working	396,795	1.6%	Banco	181,418	1.7%
Servicios	357,478	1.4%	Logística	163,040	1.5%
Entidad Gubernamental	339,537	1.4%	Bienes de Consumo	162,381	1.5%
Tienda departamental	337,551	1.4%	Entretenimiento	140,140	1.3%
Entretenimiento	336,908	1.4%	Restaurantes	135,491	1.3%
Restaurantes	307,914	1.2%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Logística	204,877	0.8%	Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
10 Clientes 2024	**5,646,655**	**22.6%**	**10 Clientes 2024**	**2,508,346**	**23.7%**

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA[2] (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio[1]	1,818,190	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.1%
Planteles Educativos	837,753	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Banco	598,347	2.6%	Tienda Departamental	221,907	2.1%
Co-working	578,710	2.5%	Banco	187,624	1.8%
Servicios	355,058	1.6%	Bienes de Consumo	168,559	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.5%	Logística	159,347	1.5%
Entretenimiento	333,498	1.5%	Restaurantes	145,713	1.4%
Restaurantes	320,193	1.4%	Entretenimiento	140,679	1.3%
Tienda departamental	244,068	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Hotel	226,196	1.0%	Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
10 Clientes 2023	**5,651,550**	**24.9%**	**10 Clientes 2023**	**2,513,858**	**24.0%**

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el oficio emitido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12.de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2023 fue del 0.15% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2023, la tasa aplicable para el ejercicio de 2024 es del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2024 y la tasa aplicable para el ejercicio 2025 es del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2025. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.50% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2025, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

Recursos humanos:

(v) Recursos humanos

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C. Al 31 de diciembre de 2025 contaban con 1,050 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados. Asimismo, durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, no contrató empleados temporales ni mantuvo personal contratado bajo esquemas de empleo temporal.

Desempeño ambiental:

Logros más relevantes 2025

Durante 2025, Fibra Uno implementó diversas iniciativas ambientales y logró importantes avances en sostenibilidad:

- Emisión exitosa de bonos quirografarios no garantizados ligados a la sostenibilidad en los mercados internacionales por un total de USD $800 millones.
- Obtención de la certificación de ISO 14001:2015 para todos los inmuebles del segmento comercial y oficinas.
- Vinculación de Deuda a la Sostenibilidad: El 100% de la deuda contraída en 2025 estuvo vinculada a la sostenibilidad.
- Certificación de Inmuebles: Hasta la fecha, más de 2.8 millones de metros cuadrados han sido certificados bajo estándares como LEED, BOMA y EDGE. Siguiendo hacia la meta para 2030 con la certificación de 4.4 millones de metros cuadrados.
- Seguimiento al plan de energías renovables del portafolio

Gestión y eficiencia energética

Iniciativas 2025

Optimización y eficiencia energética:

- Automatización y monitoreo en tiempo real del consumo energético en edificios.
- Sustitución de sistemas de iluminación por tecnología LED en distintos segmentos del portafolio.
- Modernización de sistemas HVAC para mejorar la eficiencia térmica.
- Instalación de bancos de capacitores para optimizar el factor de potencia.
- Implementación de submedición eléctrica para un control más preciso por áreas.

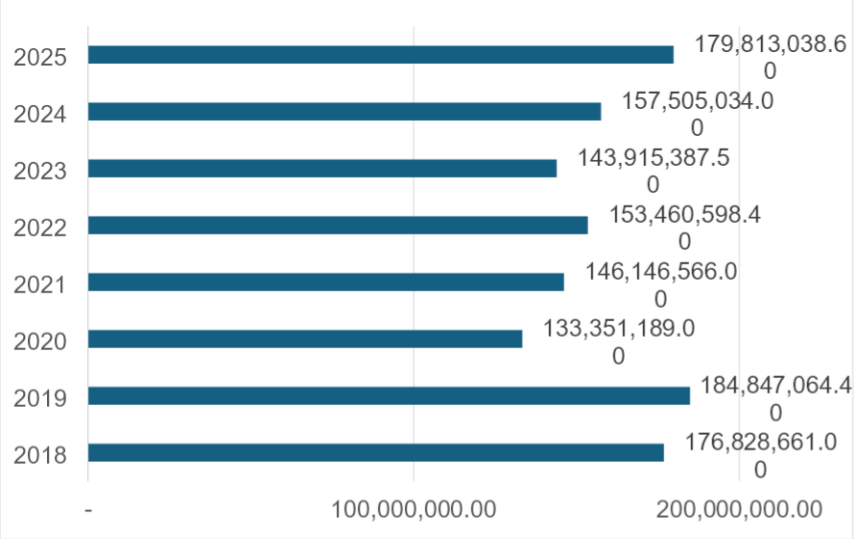
Transición hacia energías renovables:

- Instalación de paneles solares en inmuebles estratégicos.
- Contratación de electricidad certificada como 100% renovable para reducir emisiones indirectas.

Gestión y gobernanza energética

- Monitoreo continuo del consumo eléctrico y generación de reportes sistemáticos.
- Capacitación interna y desarrollo de lineamientos operativos en eficiencia energética.
- Colaboración con inquilinos para promover prácticas de ahorro y uso responsable de la energía.

Consumo de energía eléctrica (kWh)

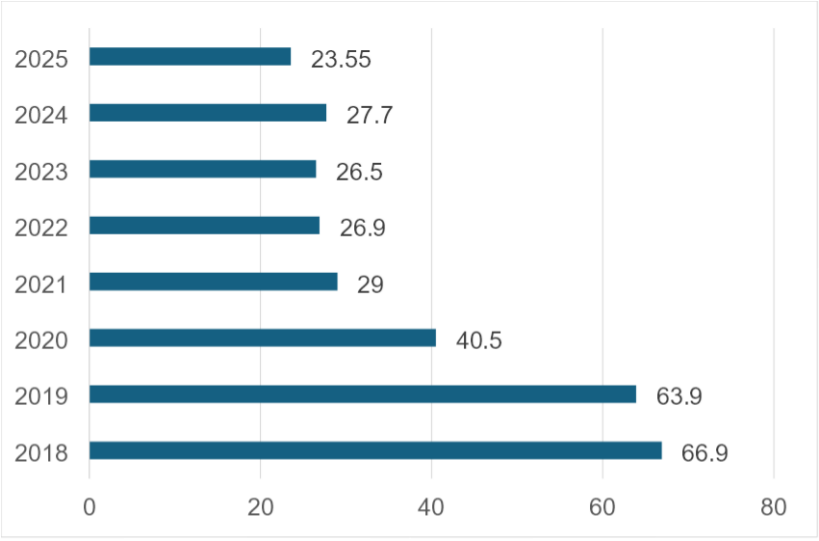


Notas:

- En 2025, el consumo de energía eléctrica fue de 179,813,038.6 kWh, cantidad que corresponde a las propiedades sobre las que FUNO® tiene el control operacional (99.91% del ABR total). Adicionalmente, se contabilizaron 114,174,823.86 kWh de las propiedades gestionadas por un tercero.

-2.72% en el consumo energético por concepto de electricidad como resultado de las acciones realizadas por FUNO vs 2019

Intensidad de energía global (kWh/m2 ocupado)



-63.15% en intensidad de energía global vs 2018

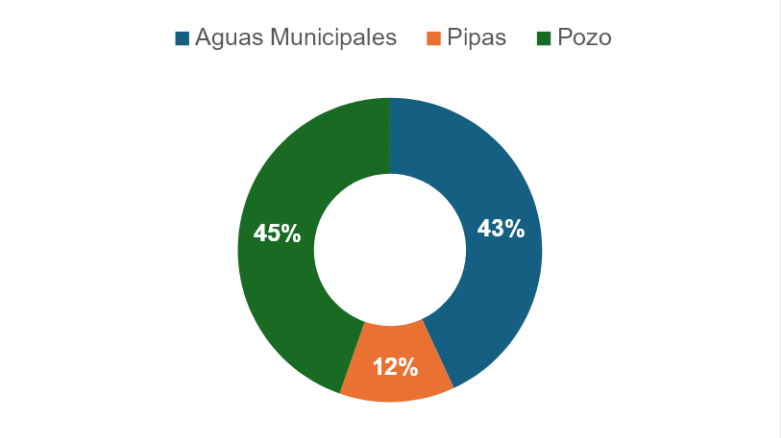
Gestión de recursos hídricos

Iniciativas 2025

- Monitorear continuamente el consumo de agua en los inmuebles.
- Instalar mobiliario hidrosanitario eficiente y de bajo consumo: WC, mingitorios y grifos
- Inspeccionar y realizar mantenimiento preventivo de instalaciones para la detección y corrección de fugas
- Identificar submediciones adicionales necesarios para un mejor monitoreo
- Implementar tecnologías de alta eficiencia para reducir y optimizar el consumo
- Tratamiento de aguas residuales y reutilización en sitio (para sanitarios o riego)
- Optimizar y rehabilitar PTARs, garantizando el cumplimiento normativo para la descarga de aguas residuales.

Consumo de agua por fuente (m3)
Pipas: 627,518.68
Aguas municipales: 2,204,214.82
Pozos: 2,281,545.69
Notas:

- En 2025, el consumo de agua fue de 5,113,279.19 m3, cantidad que corresponde a las propiedades sobre las que FUNO® tiene el control operacional (96.28% del ABR total). Adicionalmente, se contabilizaron 835,377.58 m3 de las propiedades sin control operacional.

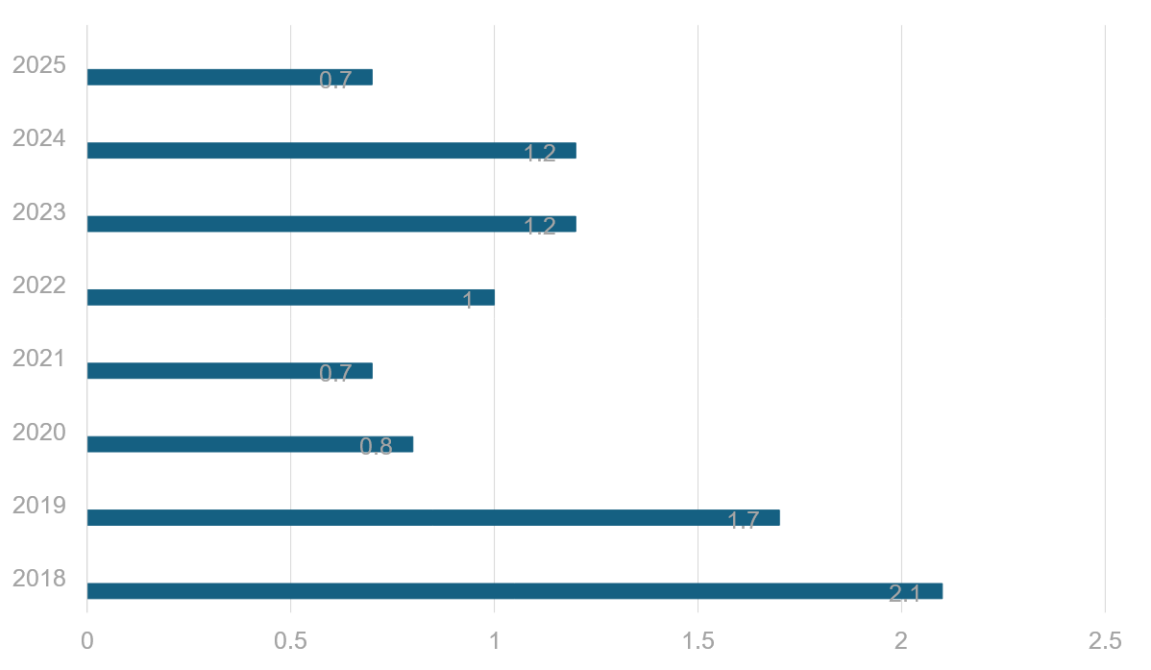


Total de m3 consumidos por portafolio
Industrial: 109,173.97
Oficinas: 411,004.39
Comercial: 2,060,714.21

Mixto: 2,532,386.62

-10% en el consumo de agua vs 2018

Intensidad hídrica (m3/m2 ocupado)
2018: 2.1
2019: 1.7
2020: 0.8
2021: 0.7
2022: 1.0
2024: 1.2
2024: 1.2
2025: 0.7



-63.8% en la intensidad hídrica vs 2018

Gestión de residuos

Iniciativas 2025

- Continuar con la campaña de sensibilización a inquilinos.
- Continuar con la impartición de capacitación sobre estaciones de separación de residuos en corporativo.
- Establecer alianzas con distintas industrias para el reciclaje de residuos tales como, papel, cartón, orgánicos y grasa vegetal y animal.
- Crear alianzas con nuestros principales inquilinos para la correcta separación desde el punto de generación.
- Contar con proveedores de recolección debidamente autorizados
- Usar bolsas biodegradables en nuestros inmuebles.
- Incentivar el reciclaje de textiles en aquellos inmuebles en los que se tiene contenedor de Recolecto
- Separar y disponer adecuadamente residuos sanitarios.
- Promover la cultura ambiental entre los colaboradores de FUNO®.
- Instalar báscula como prueba piloto en un centro comercial, para verificar viabilidad

- Reforzar programa de reciclaje de palillos chinos en alianza con Chop Value.

Residuos generados (t)

Residuo	Toneladas
Inorgánicos no reciclables	14,818.43
Orgánicos	5,191.75
Sanitarios	256.00
Papel y cartón	1,668.88
PET-Plástico	440.44
Vidrio	260.73
Latas y aluminio	44.59
Tetrapak	0.90
Eléctricos y Electrónicos	7.75
Peligrosos	24.68
Otros materiales reciclables	15.70

1,642.70 t de residuos fueron usados, reciclados o vendidos, equivalente a 7% del total

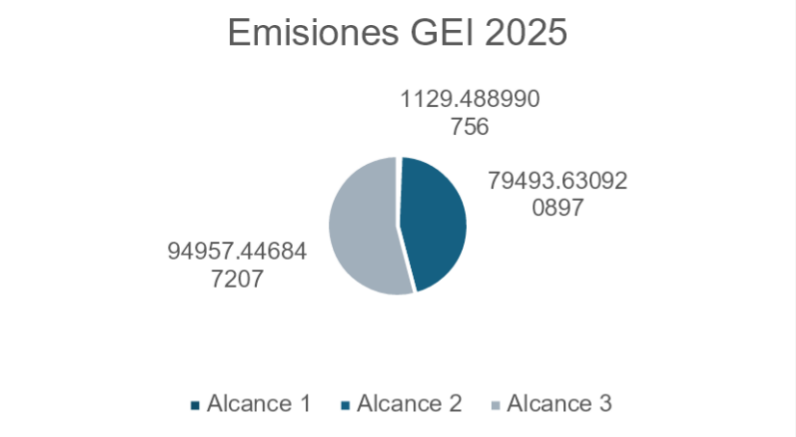
Gestión de nuestra huella de carbono

Iniciativas 2025

- Incrementar la eficiencia energética de los inmuebles mediante:
  - Cambio por luminarias LED.
  - Automatización de equipos y luminarias
  - Adquisición de equipos con eficiencia energética.
- Promover la cultura ambiental entre los colaboradores.
- Plan de transición energética con la sustitución progresiva de fuentes fósiles por renovables.
- Gestión de proveedores con exigencia de criterios ASG en la cadena de suministro.
- Establecimiento de horarios de encendido y apagado de luminarias y equipos de alto consumo energético de acuerdo con la temporada.
- Renovación y modernización de equipos HVAC, sistemas de enfriamiento y transporte vertical.
- Implementación de sensores de movimiento y luz natural en los inmuebles.
- Uso de Sistemas de gestión de inmuebles (BMS).

Definición de nuestra Hoja de Ruta para descarbonizar el portafolio de FUNO

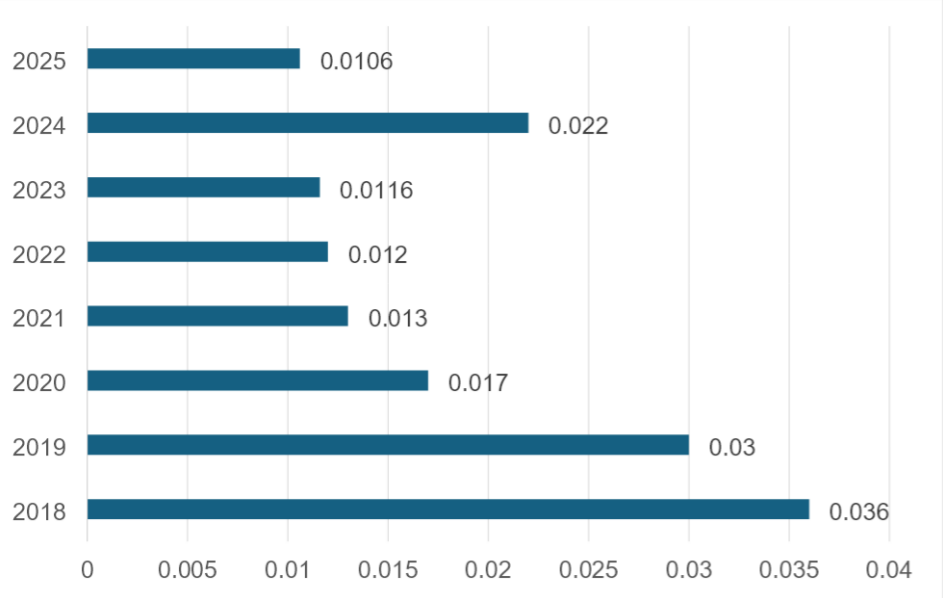
Emisiones (tCO2e)



80,623.1 tCO2e emitidas[1] en 2025

Intensidad de emisiones 0.0106 tCO2 e/m2 ocupado

Intensidad de emisiones (tCO2e/m2 ocupado)



Nota. Nuestra intensidad de emisiones contempla únicamente emisiones alcance 1 y 2.

-70.56% en la intensidad de emisiones vs 2018

La estrategia 2025 se estructuró como una ruta integral de descarbonización de largo plazo, alineada con el Acuerdo de París y con el objetivo corporativo de alcanzar emisiones netas cero hacia 2050. Esta estrategia partió del reconocimiento de que el impacto climático del portafolio inmobiliario debía abordarse tanto desde la operación cotidiana de los inmuebles como desde su diseño, construcción y modernización, integrando la sostenibilidad como un eje transversal del modelo de negocio.

Durante 2025, FUNO consolidó una primera línea de acción enfocada en la reducción directa de emisiones de gases de efecto invernadero mediante eficiencia energética y control operativo. Esto incluyó la automatización y el monitoreo en edificios, la submedición para una mejor gestión de consumos junto con los inquilinos, la sustitución de sistemas de iluminación y aire acondicionado por tecnologías de alta eficiencia, y la modernización de activos existentes. Gracias a estas medidas, la empresa logró reducciones acumuladas significativas en la intensidad de sus emisiones entre 2018 y 2025, fortaleciendo su avance intermedio hacia las metas de reducción validadas por la Science Based Targets Initiative.
Una segunda línea estratégica clave en 2025 fue la transición progresiva hacia el uso de energía eléctrica proveniente de fuentes renovables.
FUNO impulsó la instalación de paneles solares en distintos tipos de inmuebles y avanzó en la contratación de electricidad limpia con proveedores certificados, con la finalidad de disminuir la huella de carbono asociada al consumo energético del portafolio.

Reconociendo que ciertos impactos, como el carbono embebido son difíciles de eliminar por completo en el corto plazo. FUNO planteó el desarrollo y eventual adquisición de proyectos de compensación alineados con estándares internacionales, con un enfoque prioritario en iniciativas de regeneración de ecosistemas y conservación dentro de México, reforzando al mismo tiempo beneficios ambientales y sociales locales.

Finalmente, la estrategia climática de FUNO en 2025 se apoyó en mecanismos de gobernanza, transparencia y financiamiento sostenible para asegurar su viabilidad y credibilidad. La divulgación constante a través de plataformas como CDP, la certificación del sistema de gestión ambiental bajo estándares como ISO 14001 y la emisión de bonos verdes permitieron vincular los compromisos climáticos con decisiones financieras y de inversión. De esta manera, FUNO avanzó hacia una transición ordenada a una economía baja en carbono, integrando la mitigación del cambio climático como un factor central de creación de valor de largo plazo.

Portafolio certificado

Durante 2025, logramos avances relevantes en la certificación de nuestro portafolio, incrementando en 34.9% la cantidad de m² certificados respecto al año anterior bajo estándares internacionales como LEED y EDGE.

A lo largo del año, obtuvimos 33 nuevas certificaciones y avanzamos en la recertificación de 3 propiedades, fortaleciendo el desempeño ambiental de nuestros inmuebles. Actualmente, 30.3% de nuestro portafolio cuenta con algún tipo de certificación, lo que refleja nuestro compromiso con la mejora continua.

Como resultado de estos esfuerzos, logramos reducciones en el consumo de energía y agua en los inmuebles certificados, así como mejoras en la calidad ambiental interior y en la eficiencia operativa.

Estos resultados consolidan nuestra estrategia de sostenibilidad y nos permiten seguir avanzando hacia un portafolio más eficiente, resiliente y alineado con estándares internacionales.

3,806,959.91 m2 certificados, equivalente a 30.3% de nuestro ABR

Superficie certificada acumulada (m2)
2013: 89,584.00
2015: 120,148.54
2016: 214,180.54
2017: 262,948.54
2018: 698,987.57
2019: 802,640.68
2020: 872,112.68
2021: 930,977.68
2022: 1,197,070.91
2023: 1,965,531.14

2024: 2,825,243.40
2025: 3,806,959.91

Superficie certificada por nivel de certificación (m2)
LEED Platinum: 283,813.62
LEED Gold: 399,871.41
LEED Silver: 129,694.75
LEED Certified: 53,640.46
Edge Advanced: 700,516.21
Edge Certified: 2,239,423.46

m2 certificados por portafolio

Portafolio	m2 certificados
Comercial	366,833.01
Industrial	2,897,540.16
Oficinas	541,931.82
Otro	654.92
Total	3,806,959.91

Información de mercado:

(vi) Información de mercado

Panorama Económico Mundial

El Fondo Monetario Internacional (FMI), junto con la OCDE, estima un crecimiento económico global de 3.1% para 2025 y entre 2.9% y 3.1% para 2026, en un contexto de desaceleración moderada. Las economías avanzadas crecerían alrededor de 1.5%, mientras que las economías emergentes y en desarrollo mantendrían un mayor dinamismo, con un crecimiento cercano al 4%, liderado por Asia e India.

La inflación global continúa desacelerándose gradualmente, aunque con diferencias entre países. En Estados Unidos, se mantiene por encima de la meta, lo que prolonga una postura monetaria restrictiva. En este entorno, el Banco Mundial mantiene una visión cautelosa, con un crecimiento global estimado entre 2.6% y 2.9%, y tasas de interés elevadas por más tiempo.

La OCDE advierte que la incertidumbre política y el aumento de barreras comerciales siguen limitando la inversión y el comercio internacional, presionando el crecimiento económico. En diciembre, la Reserva Federal redujo su tasa por tercera ocasión consecutiva, ubicándola en un rango de 3.5% a 3.75%, aunque anticipa únicamente un recorte adicional en 2026.

En comercio internacional, China reforzó su liderazgo con un superávit comercial histórico cercano a 1 billón de dólares en los primeros once meses de 2025, manteniendo exportaciones sólidas pese a las tensiones comerciales.

Panorama Económico en México

A finales de 2025, la economía mexicana registró un crecimiento anual estimado de 0.2%, el nivel más bajo desde 2021. La CEPAL proyecta un crecimiento de 0.4% para el cierre de 2025 y una recuperación moderada de 1.3% en 2026, aunque persisten riesgos asociados al entorno externo.

La inflación continuó moderándose y en noviembre de 2025 se ubicó en 3.8% anual. En respuesta, el Banco de México mantuvo el ciclo de reducción de tasas, ubicando la tasa de referencia en 7.25%, con expectativas de un recorte adicional de 25 puntos base al cierre del año.

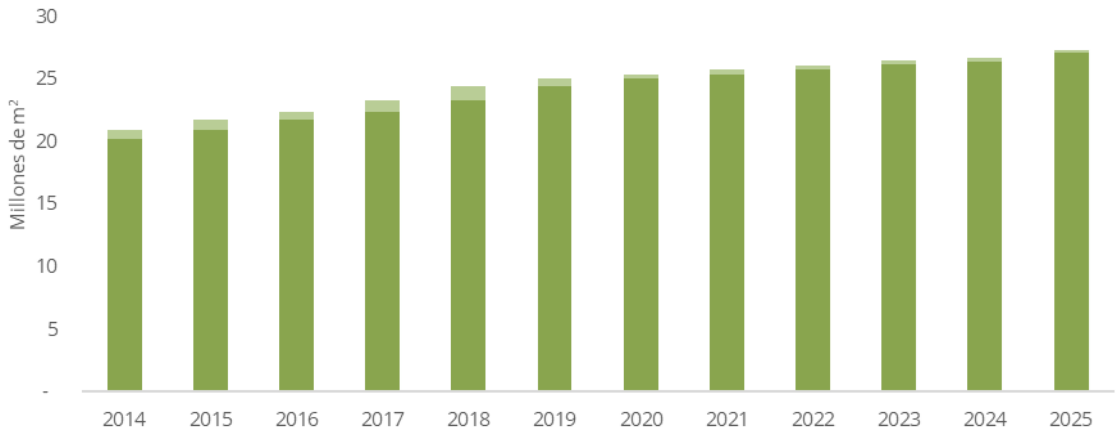
Durante el cuarto trimestre de 2025, el peso mexicano se mantuvo estable, con un tipo de cambio promedio de $18.39 por dólar, apoyado por el buen desempeño de las exportaciones, la estabilidad de las cuentas externas y el ingreso de inversión extranjera. En octubre, México se consolidó por segundo mes consecutivo como el principal socio comercial de Estados Unidos, con exportaciones por 44,578 millones de dólares, 0.9% superiores a las del mismo mes de 2024.

Mercado de Retail 2S 2025

Inventario

El inventario de centros comerciales mayores a 10 mil m² en México asciende a los 877 inmuebles, con una superficie rentable de aproximadamente 27.1 millones de m², dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

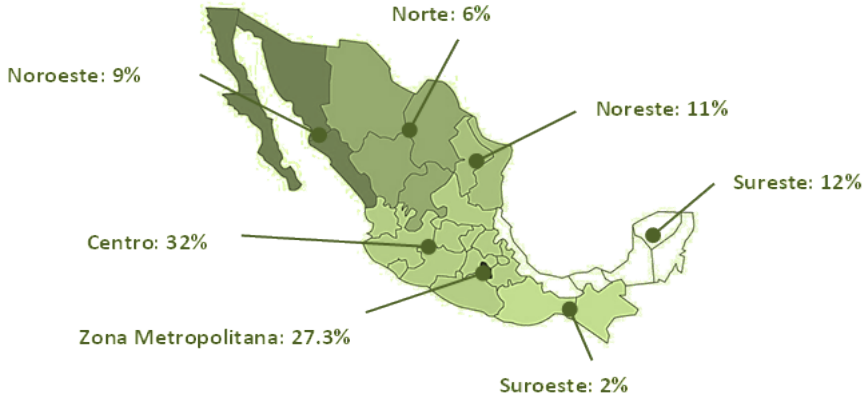
Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales (m²) 2014 – 2025



Fuente: Colliers

Los tipos de centro comercial con la mayor participación en el inventario son los Fashion Mall y Power Center con 32.8% y 32.7%, respectivamente.

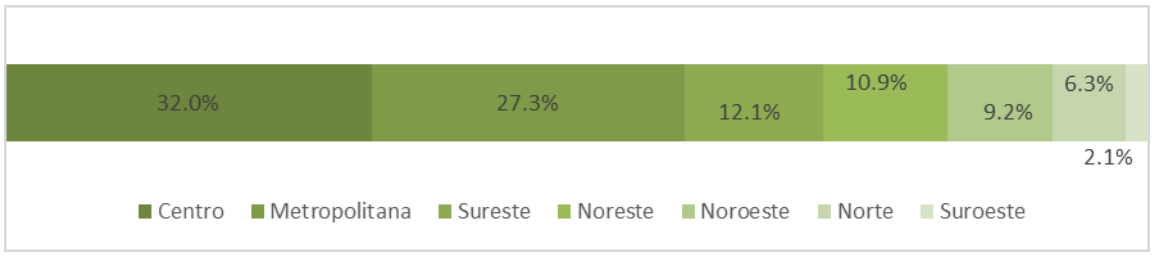
Inventario por Zona
Total registrado en todo el País (m²): 27.1 millones



Fuente: Colliers

Por zona, el Centro del país concentra la mayor cantidad de superficie rentable (8.6 millones de m²), que representa el 31.7% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 27.3% (7.4 millones de m²).

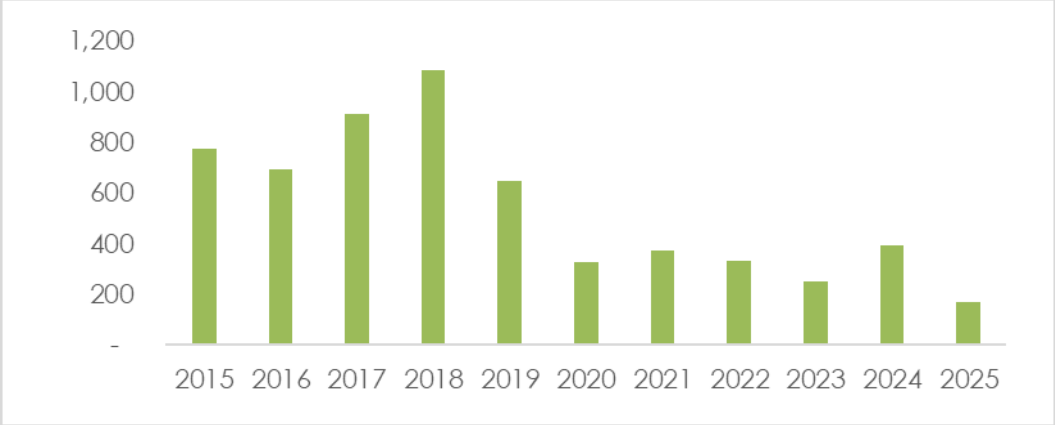
Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial, 2025
Total (m²) 27.1 millones



Fuente: Colliers

En el 2s 2025, se agregaron al inventario 73 mil 452 m², distribuidos en 4 desarrollos nuevos y 3 ampliaciones. De los nuevos desarrollos, dos fueron Centros de Vecindario que en total sumaron más de 28 mil m² al inventario. Por zona, el Noroeste concentró la mayor parte en términos de superficie arrendable, al sumar 23 mil m². El tipo de tiendas que predomina en los centros comerciales nuevos son autoservicio, departamentales, cafeterías y moda

Crecimiento de Centros Comerciales
2015 – 2025



Fuente: Colliers

El inventario del mercado de centros comerciales en México continúa en fase de recuperación, con una ocupación igual a la registrada prepandemia. Sin embargo, la construcción de nuevos desarrollos no ha recuperado el mismo dinamismo.

Para el 2026 se prevé la apertura de 14 nuevos desarrollos en el área Metropolitana, Centro, Noreste y Sureste del país.

Actualmente se tienen monitoreados 32 centros comerciales en construcción y 57 inmuebles en proyecto, que en conjunto suman alrededor de 1.9 millones de m².

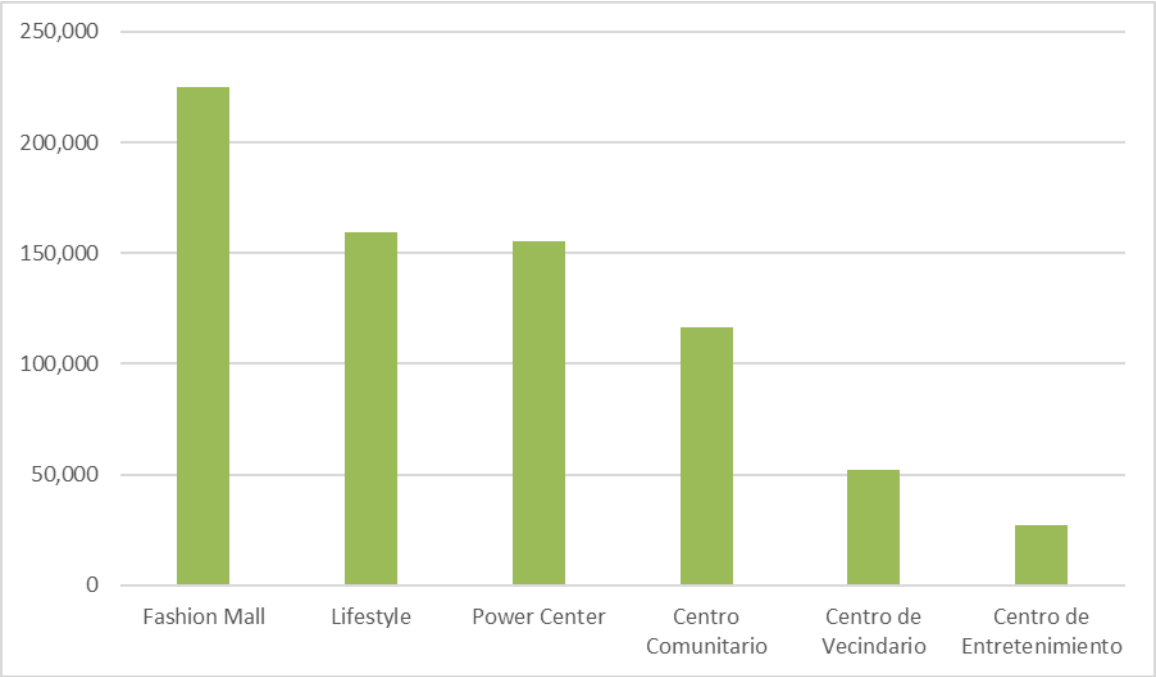
41.1% de las construcciones se encuentran en la zona Metropolitana del país. La zona Centro participa con 17.3%, Sureste con 17%, Noreste con 12.5%, Norte con 6.6%, Noroeste con 5% y Suroeste con 0.5%.

De estos desarrollos el 35% corresponde a Fashion Mall, 19.7% a Lifestyle y 19.2% a Power Center.

Las construcciones continúan con la tendencia de centros comerciales más abiertos, con áreas verdes y de entretenimiento, así como desarrollos de uso mixto.

A la par, tiendas de autoservicio como Walmart, Chedraui y Costco han iniciado expansiones a lo largo del país.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2025
TOTAL: +700 mil (m²)



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias

Se han observado mejoras en la tasa de ocupación y crecimiento del sector liderado por marcas de autoservicio, impulsadas por una mayor demanda de consumo cotidiano, estrategias de expansión y fortalecimiento de formatos comerciales.

Las tiendas de descuento avanzan en su consolidación dentro del mercado mexicano y de Latinoamérica con planes de aperturas para los siguientes años, impulsadas por estrategias de precios competitivos, cercanía al consumidor y formatos eficientes.

Durante 2024 y 2025 se registró crecimiento en los giros de entretenimiento, restaurantes, farmacias y gimnasios, acompañado de una mayor tendencia hacia experiencias en tienda, fortaleciendo la conexión entre marcas y consumidores.

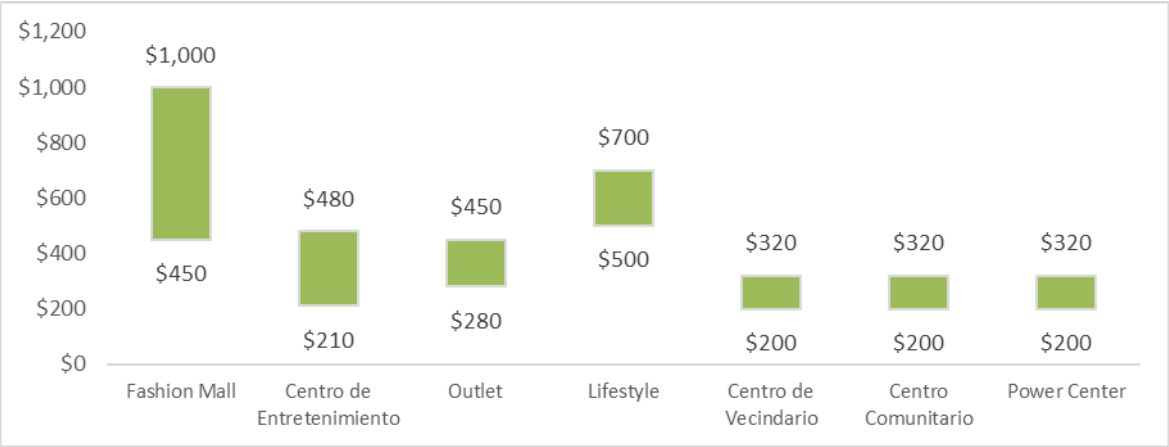
Algunas marcas han incursionado en nuevas líneas, como Farmacias Similares con “Simi Vet”, Tiffany con “Blue Box Coffee” y Oxxo con “Gourmet To Go”, ampliando su oferta.

La recuperación de la construcción dependerá de factores macroeconómicos, como la evolución de tasas de interés, estabilidad de políticas públicas y disponibilidad de crédito para impulsar nuevos proyectos comerciales.

Precios

A diciembre de 2025, los rangos de precios de renta para centros comerciales en zonas metropolitanas de México, con una superficie de 100 a 200 metros cuadrados, se presentan en pesos mexicanos (MX$/m2/mes) y se distribuyen de la siguiente manera: Power Center de MX$200 a MX$320, Fashion Malls de MX$450 a MX$1,000, Centros Comunitarios de MX$200 a MX$320, Centros de Vecindario de MX$200 a MX$320, Centros de Entretenimiento de MX$210 a MX$480, Outlets de MX$280 a MX$450 y Lifestyle de MX$500 a MX$700.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2025, MXP/m²/Mes



Fuente: Colliers

Tendencias

Las tendencias actuales en retail buscan adaptarse a las cambiantes preferencias y necesidades de los consumidores, destacan:

- Formatos de proximidad
- Proyectos sustentables y sostenibles
- Retailtainment (experiencia + entretenimiento)
- Food halls y gastronomía especializada
- Expansión de marcas internacionales y franquicias
- Expansión del retail hacia ciudades intermedias
- Integración de servicios de salud y bienestar en espacios comerciales
- Dark stores y micro-fulfillment para e-commerce
- Retail basado en datos y personalización del consumidor

Mercado Industrial

Durante 2025, el mercado industrial en México continuó mostrando un desempeño sólido, aunque con señales de mayor madurez y selectividad en la demanda tras el fuerte ciclo de expansión registrado en años anteriores. Las principales ciudades industriales monitoreadas —como Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana y Ciudad Juárez— continúan concentrando la mayor parte de la actividad, particularmente en proyectos destinados a logística, distribución y manufactura avanzada.

En los últimos años, la fuerte demanda de espacios industriales provocó una rápida absorción del inventario disponible, lo que incentivó el desarrollo de nuevas naves industriales en diversos corredores del país. Sin embargo, durante 2025 comenzó a observarse una incorporación más acelerada de nueva oferta, especialmente en mercados del norte y de la frontera, lo que ha generado un incremento en las tasas de disponibilidad en algunas ciudades.

A pesar de este incremento en la oferta, la demanda estructural del mercado se mantiene positiva, impulsada principalmente por la relocalización de cadenas productivas. El nearshoring continúa siendo uno de los principales motores del sector, particularmente en industrias vinculadas a manufactura, electrónica, automotriz, logística y comercio electrónico. Empresas globales siguen trasladando o expandiendo operaciones desde Asia hacia México para acercarse a los mercados de Estados Unidos y Canadá, aprovechando la integración comercial bajo el T-MEC.

De manera paralela, algunas compañías continúan adoptando la estrategia conocida como “flight to quality”, priorizando inmuebles industriales con mejores especificaciones técnicas, mayor eficiencia energética y ubicaciones estratégicas que permitan optimizar sus operaciones logísticas y productivas.

En términos generales, el mercado ha transitado hacia una etapa de mayor equilibrio entre oferta y demanda. Mientras que ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Guanajuato mantienen tasas de disponibilidad relativamente bajas, algunos mercados fronterizos —como Monterrey, Ciudad Juárez, Reynosa y Tijuana— han registrado niveles de vacancia más elevados debido al ingreso reciente de nuevos desarrollos.

Los precios promedio ponderados de salida en arrendamiento para espacios industriales Clase A continuaron mostrando una tendencia al alza durante 2025, aunque con ritmos más moderados respecto a años previos. Al cierre del año, los precios se ubican aproximadamente entre US$5.0 y US$10.0 por metro cuadrado mensual, dependiendo de la ciudad, ubicación y especificaciones del inmueble. En mercados con disponibilidad limitada y alta demanda logística, los precios premium pueden situarse por encima de estos rangos.

El concepto de “last mile” continúa ganando relevancia dentro de las estrategias de empresas de logística, comercio electrónico y distribución, que buscan ubicaciones cercanas a los principales centros de consumo para reducir tiempos de entrega y optimizar la eficiencia operativa. Este fenómeno ha impulsado particularmente el desarrollo de espacios logísticos en las principales zonas metropolitanas.

Asimismo, tendencias estructurales como la Industria 4.0, la automatización de procesos, la digitalización de operaciones y la sustentabilidad continúan ganando terreno dentro del sector industrial. Cada vez más desarrolladores incorporan certificaciones ambientales, eficiencia energética y tecnología avanzada en sus proyectos para responder a las exigencias de empresas globales.

Con el desarrollo continuo de nuevos proyectos, la consolidación del nearshoring y la creciente especialización de los corredores industriales, se espera que el mercado industrial mexicano mantenga una trayectoria de crecimiento sostenido en el mediano plazo, aunque con un comportamiento más selectivo entre ciudades y submercados.

Finalmente, México continúa posicionándose como uno de los destinos más atractivos para la inversión industrial en América del Norte, gracias a su ubicación estratégica, su base manufacturera consolidada, su red de tratados comerciales y su competitividad en costos laborales, factores que seguirán fortaleciendo su papel dentro de las cadenas globales de suministro.

Ciudad de México

A diciembre de 2025, el mercado industrial de la Ciudad de México registró un inventario total de 35.4 millones de metros cuadrados, consolidándose como el mercado industrial más grande de México y uno de los más relevantes de Latinoamérica. Dentro de este inventario, los inmuebles Clase A concentran más de 18.3 millones de metros cuadrados, mientras que los inmuebles Clase B superan los 17.1 millones de metros cuadrados. El submercado de Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán (CTT) continúa siendo el principal clúster logístico e industrial del país, con más de 14.2 millones de metros cuadrados de inventario, lo que representa aproximadamente el 40% del inventario total de la zona metropolitana.

La demanda industrial se mantiene sólida impulsada principalmente por operaciones logísticas, comercio electrónico y empresas vinculadas a cadenas de suministro regionales. A diciembre de 2025, la tasa de disponibilidad del mercado se ubicó en 2.07%, equivalente a más de 733 mil metros cuadrados disponibles, reflejando un mercado aún restringido en oferta. La mayoría de los nuevos desarrollos continúan registrando pre-arrendamientos antes de su entrega, particularmente en los corredores logísticos del norte de la zona metropolitana.

Actualmente se monitorean proyectos en construcción que suman más de 1.48 millones de metros cuadrados, de los cuales 1.39 millones corresponden a desarrollos Clase A. Los submercados con mayor actividad constructiva son Zumpango-AIFA, CTT y Toluca-Lerma, que concentran gran parte del nuevo pipeline industrial debido a su conectividad logística, disponibilidad de tierra y cercanía con corredores de transporte regionales.

En términos de demanda, la absorción neta acumulada del mercado alcanzó poco más de 1.0 millón de metros cuadrados, reflejando el dinamismo sostenido del sector industrial en la región. Durante el último periodo se registró una absorción anual cercana a 387 mil metros cuadrados, destacando la actividad en corredores emergentes como Zumpango-AIFA y Toluca-Lerma, así como la consolidación del corredor CTT, donde se continúan registrando operaciones logísticas de gran escala.

En cuanto a precios, al cierre del periodo el precio promedio ponderado de salida para naves industriales en la Ciudad de México se ubicó en US$9.71 por metro cuadrado al mes. Los precios presentan una amplia variabilidad dependiendo del submercado, especificaciones del inmueble y ubicación, con rangos que van desde US$3.26 hasta US$15.23 por metro cuadrado mensual. En los corredores logísticos más consolidados, como CTT y Vallejo-Azcapotzalco, los precios continúan presionados al alza debido a la baja disponibilidad de espacios industriales de alta calidad.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Fuente: Colliers

Monterrey

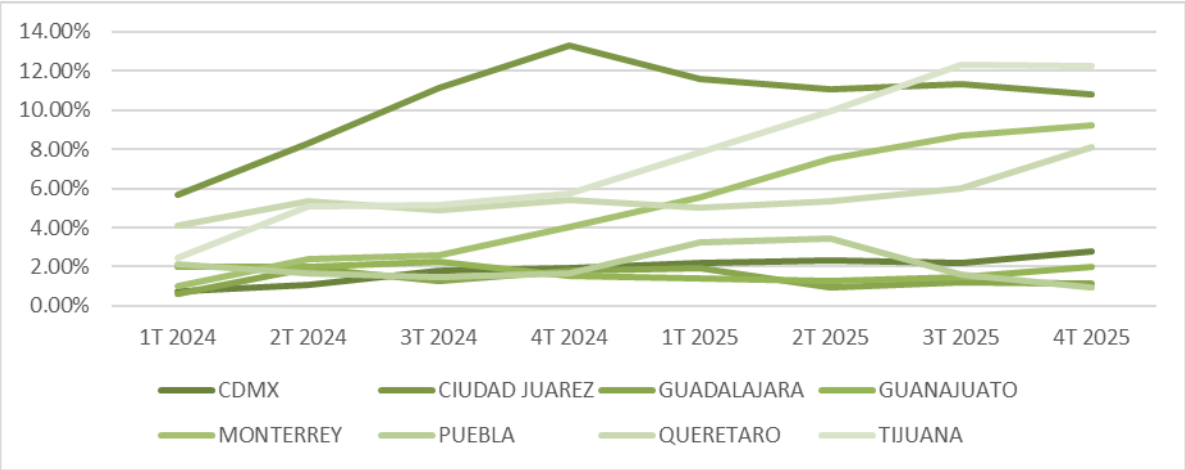
El mercado industrial de Monterrey continúa consolidándose como un eje clave para la inversión y el desarrollo industrial en México. Actualmente, el inventario de inmuebles industriales supera los 24.8 millones de metros cuadrados, de los cuales más de 15.2 millones corresponden a naves de Clase A, consolidando a la región como uno de los principales hubs industriales del país. Este crecimiento ha sido impulsado por la incorporación constante de nuevos desarrollos y por un pipeline de más de 1.06 millones de metros cuadrados actualmente en construcción, con entregas previstas en el corto y mediano plazo, particularmente en submercados como Apodaca, Ciénega de Flores y Salinas Victoria, donde se concentra una parte relevante del nuevo desarrollo industrial.

Monterrey ha mostrado una moderada expansión en su disponibilidad durante el último periodo analizado, registrando una tasa de disponibilidad de 9.2%, equivalente a 1.4 millones de metros cuadrados disponibles dentro del mercado. A pesar del incremento en la oferta derivado de nuevos desarrollos, la demanda continúa siendo significativa gracias al impulso del nearshoring, la cercanía con el mercado estadounidense y la consolidación del corredor manufacturero del noreste del país. Durante el periodo analizado, el mercado registró una absorción anual superior a los 414 mil metros cuadrados, mientras que la absorción neta acumulada supera los 1.6 millones de metros cuadrados, reafirmando la relevancia de Monterrey como uno de los principales centros industriales y logísticos de México.

El precio promedio ponderado de salida para propiedades industriales en Monterrey se ubicó en US$7.10 por metro cuadrado mensual. En los distintos submercados monitoreados, los precios oscilan entre US$5.00 y US$10.98 por metro cuadrado, reflejando diferencias asociadas a la ubicación, especificaciones técnicas de los inmuebles y cercanía a los principales corredores logísticos y manufactureros.

Monterrey se encuentra actualmente en una fase de expansión industrial sostenida, impulsada tanto por el fenómeno del nearshoring como por el interés creciente de empresas internacionales y nacionales en establecer o ampliar operaciones en la región. Esta dinámica continúa fortaleciendo el posicionamiento del área metropolitana como uno de los mercados industriales más dinámicos de América Latina, con perspectivas positivas para el desarrollo de nueva infraestructura industrial y la atracción de inversión productiva en los próximos años.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Guadalajara

El mercado industrial de Guadalajara continúa mostrando una tendencia de expansión sostenida. Para 2025, el inventario de naves industriales Clase A supera los 8.3 millones de metros cuadrados, distribuidos en 732 propiedades industriales. Durante el año se incorporaron aproximadamente 352 mil metros cuadrados de nueva superficie, una cifra inferior a los 521 mil metros cuadrados añadidos en 2024; no obstante, el interés por desarrollar proyectos industriales de alta calidad permanece activo en la región.

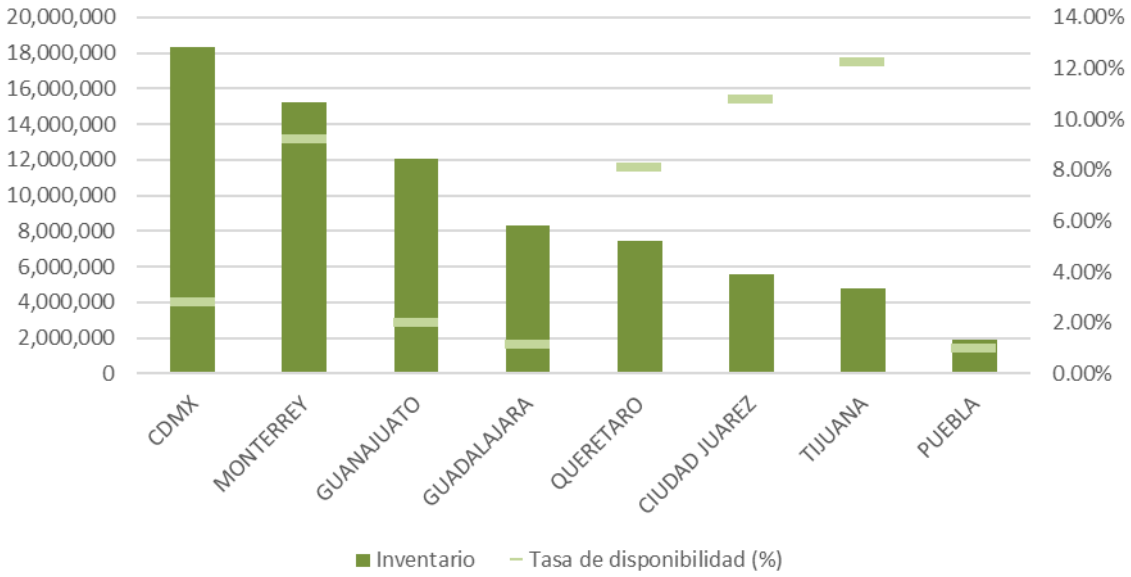
La tasa de disponibilidad de espacios Clase A se situó en 1.3%, por debajo del 1.8% observado al cierre del cuarto trimestre de 2024. Actualmente, el mercado cuenta con alrededor de 94 mil metros cuadrados disponibles, lo que evidencia una oferta limitada frente a una demanda sostenida, situación que continúa representando un reto para los inquilinos que buscan espacios industriales de especificaciones modernas.

El mercado mantiene una dinámica estable gracias al pipeline de nuevos desarrollos. En el corto plazo se prevé la entrega de cerca de 317 mil metros cuadrados, mientras que en los próximos años se proyecta la incorporación de más de 532 mil metros cuadrados adicionales. Una parte importante de estas nuevas superficies ya registra pre-arrendamientos, lo que confirma la fortaleza de la demanda pese al incremento gradual del inventario.

Durante el cuarto trimestre de 2025, las operaciones de renta y compraventa industrial superaron los 555 mil metros cuadrados en los ocho submercados que conforman el área metropolitana de Guadalajara, consolidando a la ciudad como uno de los principales nodos industriales del país, particularmente en actividades logísticas y de distribución.

En cuanto a precios, el precio promedio de renta para espacios industriales Clase A alcanzó los US$7.68 por metro cuadrado mensual, con rangos que se ubican entre US$5.83 y US$9.16 por metro cuadrado. La limitada disponibilidad de espacios continúa ejerciendo presión al alza en las rentas, posicionando a Guadalajara como uno de los mercados industriales más competitivos y dinámicos de México.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Tijuana

El mercado industrial de Tijuana continúa mostrando una expansión constante, con un inventario Clase A que alcanza los 4.7 millones de metros cuadrados, distribuidos en 324 edificios industriales. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el inventario registró un incremento cercano a 237 mil metros cuadrados, una cifra comparable a los 260 mil metros cuadrados incorporados durante el mismo periodo de 2024, lo que confirma la actividad continua y el dinamismo que caracteriza a este mercado fronterizo.

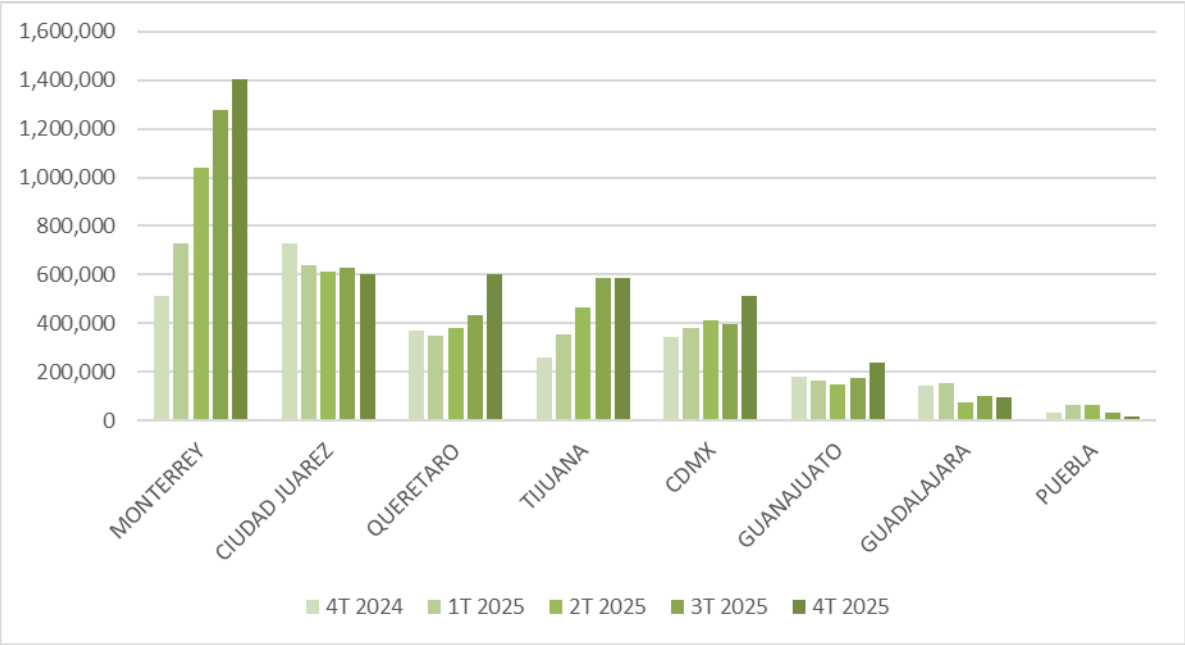
La tasa de disponibilidad pasó de 5.7% al cierre de 2024 a 12% en 2025, reflejando un incremento en la oferta disponible dentro del mercado. No obstante, la demanda se mantiene activa y se prevé que nuevas operaciones de arrendamiento contribuyan a reducir gradualmente esta disponibilidad. En este contexto, Tijuana sigue posicionándose como un destino atractivo tanto para desarrolladores como para usuarios industriales, impulsado por su actividad económica y la incorporación constante de nuevos proyectos.

El desarrollo industrial en la ciudad enfrenta limitaciones relacionadas con la disponibilidad de tierra, uno de los principales retos ante el crecimiento de la demanda. En el corto plazo se espera la entrega de aproximadamente 414 mil metros cuadrados de nueva superficie industrial, mientras que más de 2.1 millones de metros cuadrados adicionales se encuentran en diferentes etapas de planeación, lo que reafirma el papel de Tijuana como un centro industrial estratégico en expansión.

Al cierre de diciembre de 2025, las operaciones de renta y venta industrial alcanzaron 279 mil metros cuadrados, por debajo de los 388 mil metros cuadrados registrados en 2024. Parte de los nuevos desarrollos ya se encuentran ocupados o han sido construidos bajo esquemas “Built to Suit”, lo que evidencia la solidez de la demanda y la preferencia de algunos usuarios por instalaciones diseñadas específicamente para sus operaciones.

Hacia finales de 2025, el precio promedio de renta para propiedades Clase A se ubicó en US$8.5 por metro cuadrado mensual, con valores que oscilaron entre US$7.9 y US$10.5 por metro cuadrado. A pesar del aumento en la disponibilidad, los niveles de renta se han mantenido relativamente estables, reflejando un mercado balanceado que mantiene la competitividad de Tijuana como uno de los destinos industriales más relevantes del país.

Histórico de disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Querétaro

El mercado industrial de Querétaro continúa registrando una expansión sostenida, con un inventario Clase A que supera los 7.4 millones de metros cuadrados distribuidos en 564 naves industriales. Durante el periodo reciente se ha mantenido un ritmo constante de crecimiento impulsado por nuevos desarrollos, mientras que más de 520 mil metros cuadrados se encuentran actualmente en construcción, lo que refleja el interés continuo de desarrolladores por ampliar la oferta de espacios industriales de alta especificación en la región.

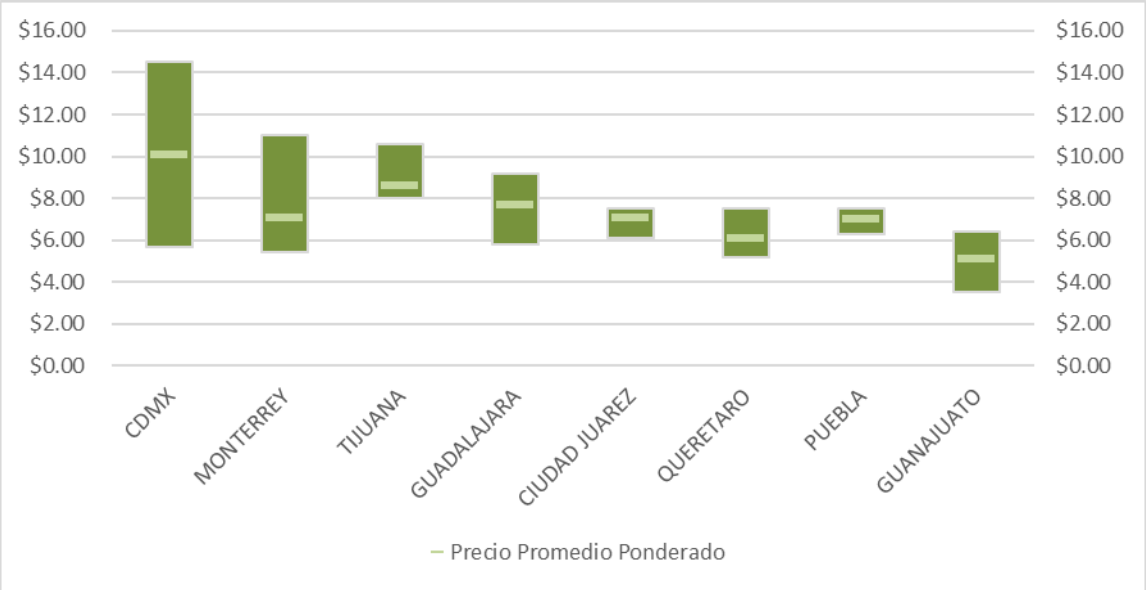
La tasa de disponibilidad de espacios Clase A se ubica en 8.1%, equivalente a más de 600 mil metros cuadrados disponibles dentro del mercado. Este indicador muestra un incremento respecto al 5.4% registrado al cierre del cuarto trimestre de 2024, reflejando una mayor incorporación de nuevos espacios al inventario. A pesar de este aumento en la oferta disponible, la demanda continúa activa en varios corredores industriales, particularmente en zonas con mayor conectividad logística como el corredor Aeropuerto y la carretera Querétaro–México.

El desarrollo industrial en la región continúa avanzando con nuevos proyectos en distintos submercados. Destacan el corredor Aeropuerto y el corredor Querétaro–México, que concentran gran parte de los nuevos desarrollos en construcción. En conjunto, el pipeline actual supera los 520 mil metros cuadrados, lo que permitirá ampliar la oferta de espacios industriales modernos y responder a la demanda proveniente de empresas manufactureras, logísticas y del sector automotriz.

Durante el periodo analizado, las operaciones de ocupación industrial registraron una absorción neta acumulada supera los 352 mil metros cuadrados, reflejando la consolidación de Querétaro como uno de los principales mercados industriales del Bajío y un destino relevante para nuevas inversiones productivas.

Al cierre del periodo, el precio promedio ponderado de renta para inmuebles industriales Clase A se ubicó en US$6.09 por metro cuadrado mensual, con rangos que oscilan entre US$5.17 y US$7.53 por metro cuadrado dependiendo del submercado, ubicación y características de los inmuebles. La estabilidad en los niveles de renta refleja un mercado que continúa siendo competitivo dentro de la región Bajío.

Precios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

El mercado industrial de Ciudad Juárez continúa mostrando una dinámica relevante dentro del corredor manufacturero de la frontera norte. Actualmente, el inventario Clase A alcanza más de 5.5 millones de metros cuadrados distribuidos en 307 naves industriales, lo que refleja la consolidación de la ciudad como uno de los principales centros industriales vinculados a la actividad maquiladora y de exportación hacia Estados Unidos. A pesar de que el crecimiento reciente ha sido más moderado, el mercado mantiene actividad con más de 80 mil metros cuadrados en construcción, lo que permitirá incorporar nueva oferta de espacios industriales en el corto plazo.

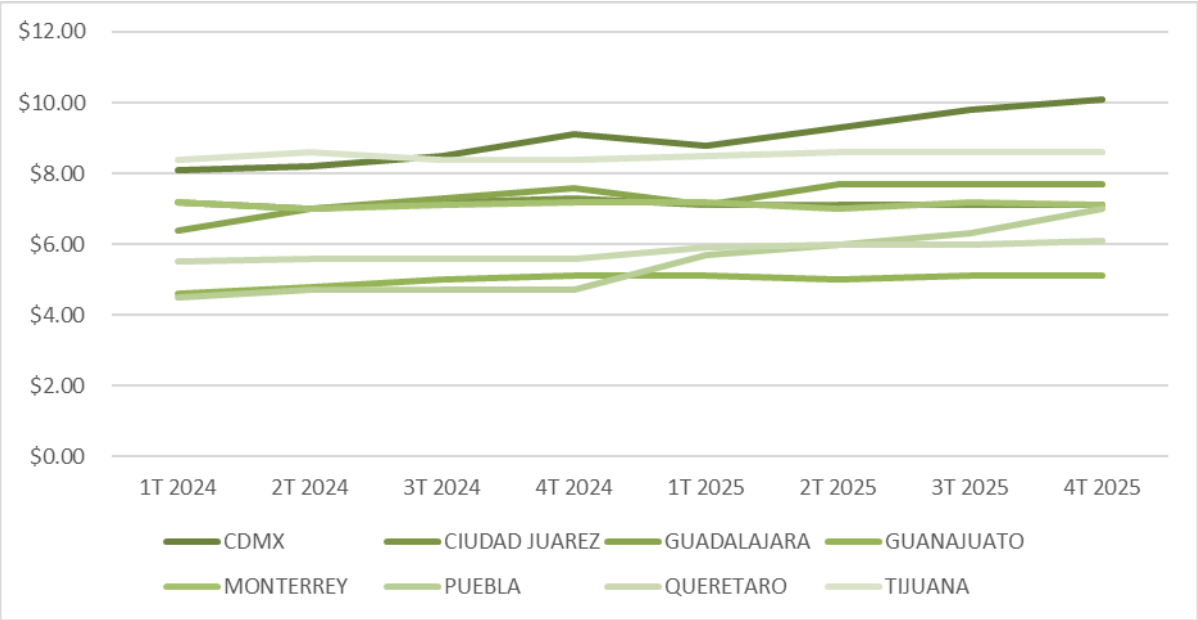
La tasa de disponibilidad de espacios Clase A se ubica en 10.78%, equivalente a más de 600 mil metros cuadrados disponibles dentro del mercado. Este nivel de disponibilidad refleja una mayor incorporación de espacios industriales en los últimos periodos. Aun con este incremento en la oferta, Ciudad Juárez continúa siendo un mercado atractivo para operaciones manufactureras orientadas a exportación.

El desarrollo industrial continúa avanzando de forma gradual dentro de los distintos submercados. Destacan corredores como Sur y Sureste, donde se concentra una parte significativa del inventario industrial Clase A. Actualmente, el pipeline en construcción supera los 80 mil metros cuadrados, lo que contribuirá a ampliar la disponibilidad de espacios industriales modernos para empresas vinculadas a la manufactura, la industria electrónica y la cadena de suministro automotriz.

Durante el periodo analizado, el mercado registró una absorción neta acumulada superior a los 209 mil metros cuadrados, reflejando una actividad constante en la ocupación de espacios industriales.

En cuanto a precios, al cierre del periodo el precio promedio ponderado de renta para propiedades industriales Clase A se ubicó en US$7.10 por metro cuadrado mensual, con valores que oscilan entre US$6.10 y US$7.50 por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación del inmueble, sus especificaciones técnicas y su cercanía con los principales corredores industriales de la ciudad. Estos niveles de renta mantienen a Ciudad Juárez como un mercado competitivo dentro de los mercados industriales de la frontera norte de México.

Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A



Fuente: Colliers

Guanajuato

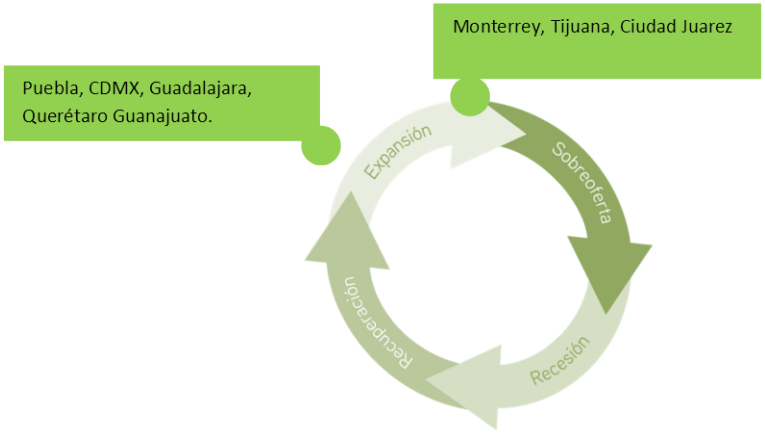
El mercado industrial del estado de Guanajuato continúa consolidándose como uno de los principales polos manufactureros del Bajío. Actualmente, el inventario Clase A supera los 12 millones de metros cuadrados distribuidos en 756 naves industriales, lo que refleja el crecimiento sostenido de la región. Este crecimiento ha sido acompañado por el desarrollo de nuevos proyectos, con más de 461 mil metros cuadrados actualmente en construcción, que permitirán ampliar la oferta de espacios industriales de alta especificación en el corto y mediano plazo.

La tasa de disponibilidad de espacios Clase A se ubica en 2.0%, equivalente a cerca de 238 mil metros cuadrados disponibles dentro del mercado. Este nivel refleja un mercado aún restringido en términos de oferta disponible, en los distintos submercados, donde la demanda industrial continúa siendo elevada debido a la presencia de importantes clústeres manufactureros y cadenas de suministro vinculadas al sector automotriz.

El desarrollo industrial dentro del estado se concentra principalmente en corredores estratégicos del Bajío. Destacan submercados como Silao, Celaya e Irapuato, que concentran una parte relevante del inventario industrial moderno y de los nuevos proyectos en desarrollo. En conjunto, estos corredores mantienen una actividad constante impulsada por inversiones en manufactura, logística y proveedores de la industria automotriz que continúan fortaleciendo la base industrial del estado.

Durante el periodo analizado, el mercado registró una absorción neta acumulada de 386 mil metros cuadrados, reflejando la continuidad en la ocupación de espacios industriales dentro de los principales submercados del estado. Este dinamismo confirma el posicionamiento de Guanajuato como uno de los mercados industriales más importantes del Bajío y un destino clave para inversiones manufactureras orientadas tanto al mercado nacional como al de exportación.

En cuanto a precios, el precio promedio ponderado de renta para propiedades industriales Clase A se ubicó en US$5.06 por metro cuadrado mensual, con rangos que oscilan entre US$3.50 y US$6.35 por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación del inmueble, sus especificaciones técnicas y su proximidad a los principales corredores industriales y logísticos del estado. Estos niveles de renta mantienen a Guanajuato como un mercado competitivo dentro de la región Bajío.



Puebla

El mercado industrial de Puebla continúa mostrando una dinámica estable dentro del corredor industrial del centro del país. Actualmente, el inventario Clase A supera los 1.9 millones de metros cuadrados distribuidos en 141 naves industriales, lo que refleja la consolidación gradual de la región como un punto relevante. El crecimiento del mercado se mantiene acompañado por nuevos desarrollos, con más de 52 mil metros cuadrados actualmente en construcción, lo que permitirá ampliar la oferta de espacios industriales modernos en el corto plazo.

La tasa de disponibilidad de espacios Clase A se ubica en 0.9%, equivalente a poco más de 18 mil metros cuadrados disponibles dentro del mercado. Este nivel de disponibilidad refleja un mercado altamente restringido en términos de oferta inmediata.

Durante el periodo analizado, el mercado registró una absorción neta acumulada de 73 mil metros cuadrados, lo que refleja una actividad constante en la ocupación de espacios industriales dentro de los principales submercados del área metropolitana.

En cuanto a precios, el precio promedio ponderado de renta para propiedades industriales Clase A se ubicó en US$6.98 por metro cuadrado mensual, con rangos que oscilan entre US$6.30 y US$7.50 por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación del inmueble, sus especificaciones técnicas y su cercanía a los principales corredores industriales. Estos niveles de renta mantienen a Puebla como un mercado competitivo dentro de los mercados industriales del centro del país.

FIBRAS

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) son instrumentos financieros creados para facilitar la inversión en activos inmobiliarios mediante el financiamiento de la adquisición, desarrollo y operación de propiedades. Su principal finalidad es generar ingresos a partir del arrendamiento de inmuebles o de los derechos sobre las rentas que estos producen. De acuerdo con la Bolsa Mexicana de Valores, las FIBRAs se han consolidado como una de las alternativas más relevantes para quienes buscan participar en el mercado inmobiliario a través del mercado de capitales.

Este tipo de vehículos ha logrado una amplia aceptación entre inversionistas debido a factores como la transparencia en su operación, la distribución periódica de ingresos y el potencial de apreciación de los activos inmobiliarios. En los últimos años, el mercado inmobiliario en México ha experimentado un crecimiento significativo impulsado en gran parte por la participación de las FIBRAs, lo que ha permitido que inversionistas pasivos accedan a un sector que tradicionalmente requería grandes montos de capital.

Actualmente, el mercado inmobiliario mexicano continúa ampliándose con 18 FIBRAs activas del sector inmobiliario, entre las que destacan: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Prologis, Fibra Terrafina, Fibra Danhos, Fibra Shop, Fibra Monterrey, Fibra Nova, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite, Fibra Soma, Agrofibra y Fibra Next, las cuales participan en distintos segmentos del sector inmobiliario.

A través de estos instrumentos, los inversionistas tienen la posibilidad de diversificar sus portafolios y participar en el crecimiento continuo del mercado inmobiliario nacional. Su estructura flexible y su enfoque en diversos segmentos —como oficinas, comercio, hotelería e

industrial— han convertido a las FIBRAs en un elemento fundamental para impulsar la modernización del sector inmobiliario y contribuir al desarrollo económico del país.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en México presenta tasas de disponibilidad superiores al 15% en la mayoría de los mercados, aunque con una tendencia general a la baja en los últimos años. Guadalajara es la excepción destacada, con niveles cercanos al 10%, tras un descenso sostenido en su disponibilidad desde 2023. Esta recuperación paulatina sugiere que algunos mercados comienzan a estabilizarse, aunque la sobreoferta en ciudades como Ciudad de México, Monterrey y Puebla continúa representando un desafío considerable debido al volumen de inventario existente.

En varios mercados, una proporción significativa del inventario permanece disponible, lo que genera competencia entre propietarios y desarrolladores. No obstante, esta disponibilidad ha mostrado una reducción gradual en los últimos trimestres. En Ciudad de México, por ejemplo, la disponibilidad pasó de 25% en 2023 a niveles cercanos al 19.9% al cierre de 2025, reflejando un proceso de absorción progresiva del espacio disponible. Es importante destacar que esta oferta no se concentra en zonas o edificios específicos, lo que obliga a propietarios y desarrolladores a ser más flexibles en las condiciones de contratación.

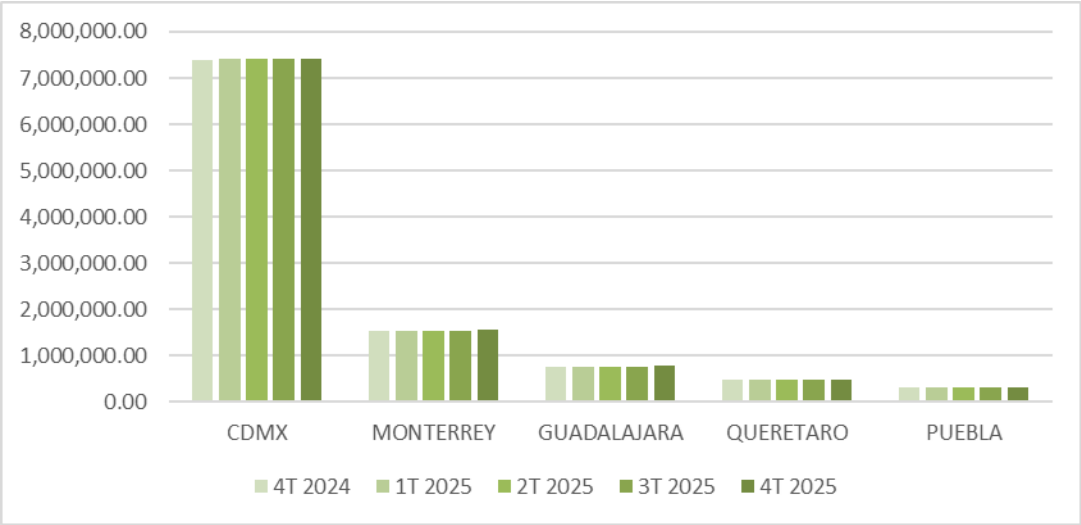
El auge de esquemas híbridos y el trabajo remoto ha cambiado la dinámica de la demanda. Muchas empresas han optado por reducir sus espacios o mudarse a oficinas de mayor calidad, en un fenómeno conocido como flight to quality. A pesar de estos ajustes, la importancia de los espacios físicos persiste para fomentar la colaboración, sinergia y cohesión de los equipos, lo que sigue siendo un pilar fundamental para la productividad empresarial.

En los últimos trimestres se han observado señales graduales de recuperación en la demanda, lo que apunta a una posible estabilización del mercado en algunas ciudades. Sin embargo, el desarrollo de nuevos proyectos se ha moderado debido a los niveles de disponibilidad acumulados, aunque algunos desarrollos en curso continúan programados para ser entregados en los próximos años. Por su parte, el sector de coworking y espacios flexibles ha mostrado una expansión relevante, con una creciente variedad de jugadores ofreciendo soluciones adaptadas a distintas necesidades.

Un aspecto relevante es el incremento en la certificación de inmuebles sostenibles. Empresas, desarrolladores y administradores están invirtiendo en prácticas responsables que no solo responden a las expectativas de los inquilinos, sino que también anticipan una mayor adopción de estándares ambientales dentro del mercado corporativo.

En conclusión, el mercado de oficinas en México sigue evolucionando hacia una mayor flexibilidad, personalización y sostenibilidad. La adopción de tecnología, la preferencia por edificios certificados y la diversificación de los espacios reflejan un sector en constante adaptación a las necesidades de las empresas modernas.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Fuente: Colliers

La Ciudad de México

La Ciudad de México destaca por su amplia oferta de inmuebles de primera categoría, con un inventario de 7.42 millones de metros cuadrados distribuidos en 433 propiedades, las cuales son monitoreadas constantemente. El mercado mantiene una base sólida de edificios clase A+ y A que concentran la mayor parte del inventario corporativo, particularmente en corredores consolidados como Polanco, Reforma, Insurgentes y Santa Fe.

La construcción de nuevos desarrollos continúa mostrando un enfoque prudente por parte de los desarrolladores, con 383,642 m² en construcción dentro de la ciudad. Estos proyectos se concentran principalmente en los submercados del CBD y corredores corporativos tradicionales, lo que refleja una estrategia enfocada en ubicaciones consolidadas y edificios de mayor calidad.

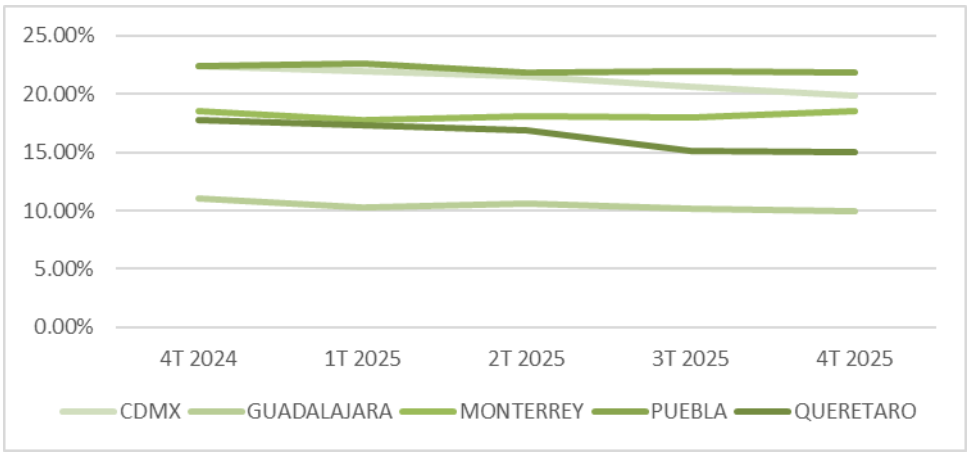
Actualmente, la disponibilidad de espacio en la capital asciende a 1.48 millones de metros cuadrados, equivalente a 19.9% del inventario total. Aunque este nivel sigue siendo elevado en términos históricos, ha mostrado una reducción progresiva frente a los niveles superiores al 25% observados en 2023, impulsada por una absorción positiva y por la moderación en el desarrollo de nuevos proyectos.

Durante el periodo reciente, el mercado registró una absorción anual de 53,395 m², acumulando más de 213 mil m² de absorción neta, lo que refleja una recuperación gradual de la demanda corporativa. Esta dinámica ha sido impulsada principalmente por ocupaciones en edificios de alta calidad ubicados en submercados centrales, destacando corredores como Polanco e Insurgentes, que continúan captando una parte importante de la actividad de mercado.

En cuanto a precios, al cierre del periodo analizado el precio promedio ponderado de renta para oficinas clase A+ y A se ubica en USD $22.96 por metro cuadrado mensual, con rangos acotados que van desde USD $18 hasta USD $28 por metro cuadrado, dependiendo del submercado, la ubicación y las características del edificio. Los corredores Reforma, Lomas Palmas y Polanco continúan registrando algunos de los niveles de renta más altos del mercado.

La Ciudad de México se mantiene como el principal mercado corporativo del país, con una estructura diversa de submercados que ofrecen distintas alternativas para los ocupantes. A pesar de los ajustes recientes en la demanda y las nuevas dinámicas laborales, el mercado continúa mostrando una transición gradual hacia un mayor equilibrio, con una mayor preferencia por edificios de alta calidad, ubicaciones estratégicas y espacios adaptados a los nuevos modelos de trabajo.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Monterrey

El mercado de oficinas de Monterrey continúa consolidándose como uno de los principales centros corporativos del país, con un inventario de 1.55 millones de metros cuadrados distribuidos en 172 edificios monitoreados en los distintos corredores de la ciudad.

Actualmente, la disponibilidad de espacio en la ciudad asciende a 288,304 m², equivalente a 18.6% del inventario total, lo que refleja una mejora en comparación con periodos anteriores. No obstante, el comportamiento del mercado presenta variaciones entre submercados: mientras corredores consolidados como Centrito Valle registran niveles de disponibilidad cercanos al 3.7%, otras zonas como Santa María o Lomas de San Francisco presentan niveles de vacancia considerablemente más altos.

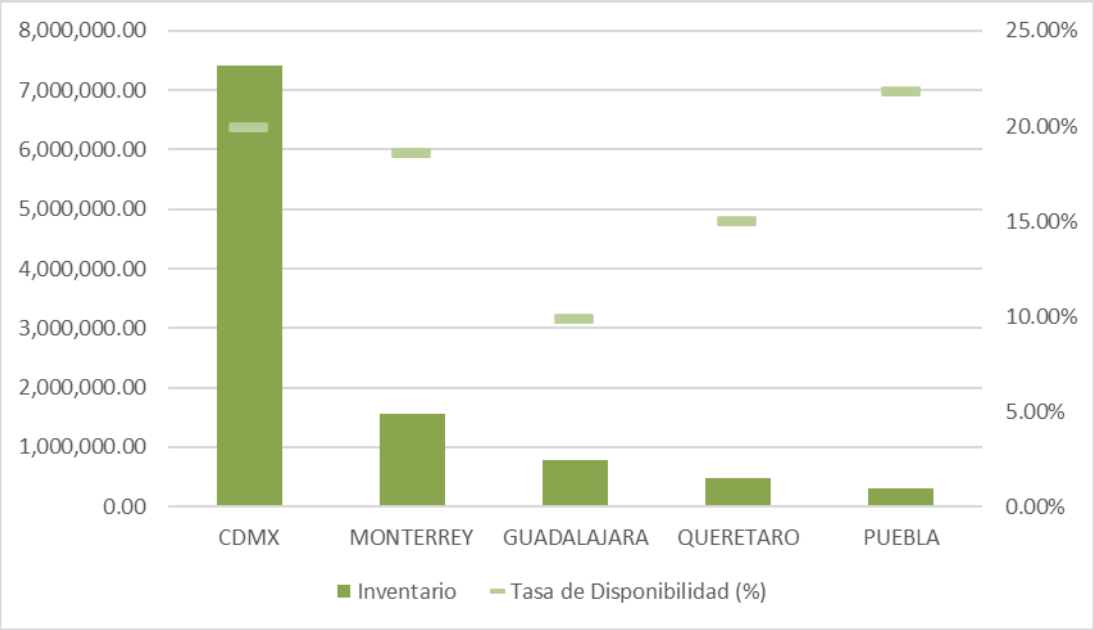
En términos de demanda, el mercado registró una absorción neta acumulada de 21,868 m², lo que indica una dinámica de ocupación moderada dentro del mercado corporativo. Parte de esta actividad se concentra en corredores consolidados como Margain–Gómez Morín y Centro, los cuales continúan captando una proporción importante de la demanda de espacios de oficinas.

En cuanto a precios, el precio promedio ponderado de renta se ubica en USD $20.1 por metro cuadrado mensual, con rangos acotados que van aproximadamente desde USD $15 hasta USD $25 por metro cuadrado, dependiendo del submercado, la calidad del inmueble y la ubicación dentro del corredor corporativo.

Por el lado de la oferta futura, el mercado mantiene 137,822 m² en construcción y alrededor de 11,909 m² en fase de proyecto, lo que representa una incorporación moderada de nuevos espacios al inventario total en los próximos años.

En conjunto, el mercado corporativo de Monterrey continúa evolucionando hacia una mayor segmentación por corredores, donde los submercados consolidados con mejor accesibilidad y concentración empresarial mantienen mayor dinamismo, mientras que otros corredores enfrentan mayores retos para absorber el inventario disponible.

y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A
Oficinas 4T 2024



Fuente: Colliers

Guadalajara

El mercado de oficinas Clase A+ y Clase A en Guadalajara registra un inventario total de 778 mil m² distribuidos en mas de 60 edificios, consolidándose como uno de los mercados corporativos más relevantes fuera de Ciudad de México. Al cierre del periodo analizado, la disponibilidad alcanza 77 mil m², lo que representa una tasa de disponibilidad de aproximadamente 9.9%, reflejando un mercado relativamente equilibrado con espacios disponibles principalmente en edificios Clase A.

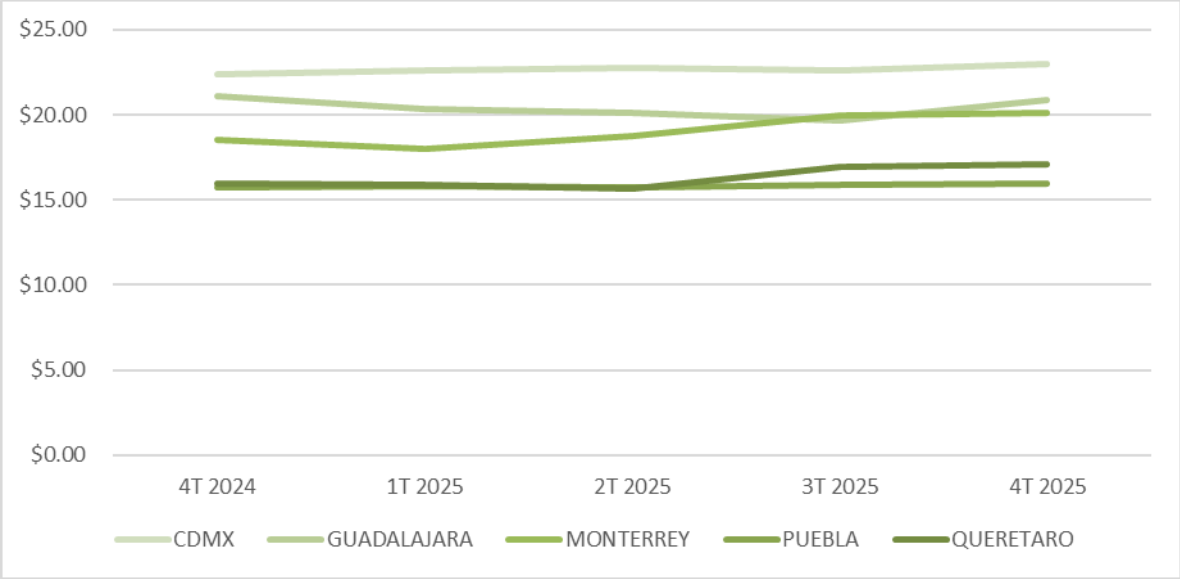
El precio promedio ponderado de salida para estos segmentos se ubica alrededor de US$20.9 por m² mensuales, con rangos acotados que oscilan entre US$16 y US$26 por m², dependiendo del submercado, especificaciones técnicas del inmueble y ubicación dentro de los corredores corporativos.

En términos de actividad de mercado, la absorción neta acumulada de 22,321 m², lo que confirma una demanda sostenida por espacios corporativos de mayor calidad. Esta dinámica responde en gran medida al fenómeno de flight to quality, donde empresas migran hacia edificios más modernos y con mejores amenidades.

A nivel de submercados, Puerta de Hierro y Zona Financiera destacan como los principales corredores corporativos de alto nivel, con precios promedio que superan US$22 por m², así como con los mayores niveles de absorción dentro del mercado. En contraste, corredores como Américas Vallarta y Providencia presentan niveles de disponibilidad más elevados en edificios Clase A, lo que genera mayor competencia entre propietarios.

Actualmente se monitorean 54 mil m² en construcción dentro del mercado, concentrados principalmente en desarrollos de alta especificación, lo que sugiere que el crecimiento futuro continuará orientado hacia edificios Clase A+ y A, manteniendo el proceso de modernización del inventario corporativo de la ciudad.

Histórico de precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de edificios
Clase A+ y A



Fuente: Colliers

Puebla

El mercado de oficinas en Puebla está compuesto por 31 propiedades de clase A+ y A, que en conjunto suman 309 mil m² de inventario, distribuidos en distintos corredores corporativos de la ciudad. Del total, 9 edificios corresponden a clase A+ y 22 a clase A, consolidando una oferta enfocada principalmente en espacios corporativos de nivel medio y alto.

Actualmente, no se registran proyectos en construcción clase A+ y A, sin embargo, se identifican desarrollos en etapa de planeación que podrían incorporar alrededor de 28,633 m² adicionales de oficinas en los próximos años. Esto sugiere que el mercado se mantiene en una fase de cautela por parte de los desarrolladores, quienes observan la evolución de la demanda antes de iniciar nuevos proyectos.

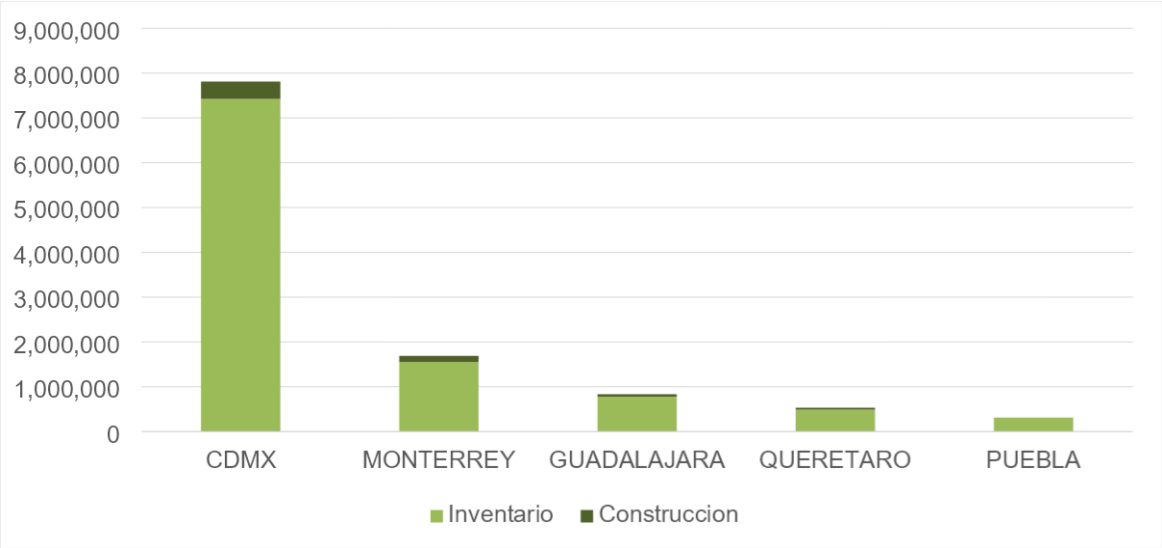
La disponibilidad total del mercado se ubica en 67,432 m², equivalente a una tasa de disponibilidad de 21.8%, nivel que refleja un mercado con oferta suficiente para atender la demanda corporativa actual. La disponibilidad es más elevada en edificios clase A+ con 34.9%, mientras que los inmuebles clase A presentan una tasa de 14.6%, evidenciando una mayor absorción en este segmento.

Durante el periodo analizado, la absorción neta acumulada se ubicó en 2,005 m², con una actividad total de mercado de 3, 330 m², lo que indica que, aunque la demanda es moderada, el mercado continúa registrando movimientos de ocupación, particularmente en edificios clase A.

En términos de precios, el precio promedio ponderado de renta se ubica en US$16.0 por m² mensuales para oficinas clase A+ y A. Los precios de salida presentan un rango que va de US$11 a US$21 por m², dependiendo del submercado, ubicación y especificaciones de los inmuebles.

En general, el mercado de oficinas de Puebla continúa en un proceso de ajuste gradual, donde la absorción moderada y la ausencia de nueva oferta en construcción podrían contribuir a reducir progresivamente los niveles de disponibilidad en los próximos años, favoreciendo una mayor estabilidad en el balance entre oferta y demanda.

Inventario vs. Construcción por ciudad
4T 2025



Fuente: Colliers

Querétaro

El mercado de oficinas en Querétaro está conformado por 43 edificios de clase A+ y A, que en conjunto suman 488 mil m² de inventario corporativo, posicionando a la ciudad como uno de los mercados de oficinas más dinámicos del Bajío. Del total del inventario, 14 edificios corresponden a clase A+ y 29 a clase A, con una oferta diversificada en distintos corredores corporativos de la zona metropolitana.

Actualmente, el mercado registra 73 mil m² disponibles, lo que equivale a una tasa de disponibilidad de 15.0%. Esta disponibilidad se concentra principalmente en edificios clase A con 22.0%, mientras que los inmuebles clase A+ presentan una disponibilidad significativamente menor de 3.9%, reflejando una mayor consolidación y demanda en los activos de mayor calidad.

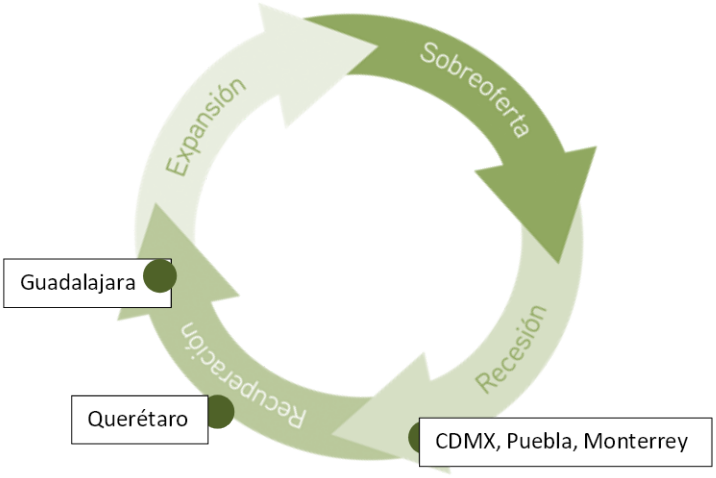
En términos de precios, el precio promedio ponderado de renta se ubica en US$17.1 por m² mensuales para oficinas clase A+ y A. Los precios de salida presentan un rango que va de US$12 a US$22 por m², dependiendo del submercado, especificaciones técnicas del inmueble y ubicación dentro de la ciudad.

Durante el periodo analizado, el mercado registró una absorción neta acumulada que alcanzó los 19,039 m², con una actividad total de mercado de 27,922 m², lo que refleja una dinámica activa en términos de ocupación, particularmente en edificios de mayor calidad.

En cuanto al desarrollo de nueva oferta, actualmente se monitorean 45,021 m² en construcción, mientras que proyectos en etapa de planeación podrían añadir hasta 177,440 m² adicionales al inventario en los próximos años. Este pipeline confirma que Querétaro continúa siendo un mercado en expansión, impulsado por el crecimiento económico de la región, la llegada de nuevas empresas y la consolidación del Bajío como un importante hub corporativo y tecnológico.

En general, el mercado de oficinas de Querétaro mantiene fundamentos sólidos, con precios competitivos, niveles de absorción positivos y un pipeline de desarrollo que continuará fortaleciendo su posicionamiento dentro del mercado inmobiliario corporativo del país.

Ciclo de Mercado



Precios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de edificios
Clase A+ y A 4T 2025



Fuente: Colliers

Durante los últimos años, el mercado inmobiliario corporativo en México ha enfrentado un entorno de transformación marcado por ajustes en la demanda de espacios, cambios en las dinámicas laborales y un contexto económico global con episodios de volatilidad. Este panorama ha llevado a los actores del sector a adaptar sus estrategias para responder a las nuevas necesidades de los usuarios corporativos, manteniendo la competitividad en un mercado cada vez más selectivo. En este escenario, los inmuebles ubicados en corredores consolidados, con certificaciones ambientales, amenidades y altos estándares de calidad, continúan posicionándose como los más atractivos para los arrendatarios, quienes buscan espacios que generen valor agregado, eficiencia operativa y beneficios sostenibles.

En México, una característica relevante del mercado de oficinas ha sido históricamente la denominación de contratos de arrendamiento en dólares, debido a la percepción de estabilidad de esta moneda y su uso generalizado en operaciones inmobiliarias institucionales. Sin embargo, ante la volatilidad cambiaria observada en los últimos años y la evolución de las condiciones macroeconómicas, algunos desarrolladores y propietarios han comenzado a explorar esquemas más flexibles, incluyendo contratos en pesos mexicanos (MXN) o estructuras híbridas que permiten compartir el riesgo cambiario. Esta tendencia busca facilitar acuerdos con empresas que operan principalmente en moneda local, promoviendo relaciones comerciales más dinámicas y accesibles.

A nivel global, la consolidación de modelos laborales híbridos y flexibles continúa influyendo en la dinámica del mercado de oficinas. En México, muchas empresas han adoptado esquemas que combinan el trabajo presencial con el remoto, lo que ha generado cambios en la forma en que se diseñan, utilizan y contratan los espacios corporativos. Este modelo permite a las organizaciones optimizar costos operativos y mejorar la experiencia de sus colaboradores, al tiempo que impulsa la demanda por espacios más eficientes, flexibles y orientados a la colaboración, incluyendo soluciones de coworking y oficinas con layouts adaptables.

En este contexto, las empresas también han comenzado a replantear el tamaño, ubicación y configuración de sus oficinas, priorizando ubicaciones estratégicas que ofrezcan accesibilidad, conectividad y cercanía con centros urbanos o nodos de transporte. Paralelamente, los desarrolladores han incrementado la incorporación de tecnología, certificaciones de sostenibilidad y amenidades enfocadas en bienestar, con el objetivo de atraer a un perfil de inquilinos cada vez más exigente y consciente del impacto que los espacios de trabajo tienen en la productividad y la cultura organizacional.

En conjunto, el mercado inmobiliario corporativo en México continúa en un proceso de ajuste y evolución, donde la flexibilidad en las condiciones de arrendamiento, la adopción de modelos híbridos de trabajo y la integración de innovación tecnológica y sostenibilidad se perfilan como factores clave para mantener la competitividad del sector. En este entorno, los mercados que logren equilibrar oferta de calidad con una demanda dinámica estarán mejor posicionados para consolidar su crecimiento en los próximos años.

El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

Oficinas

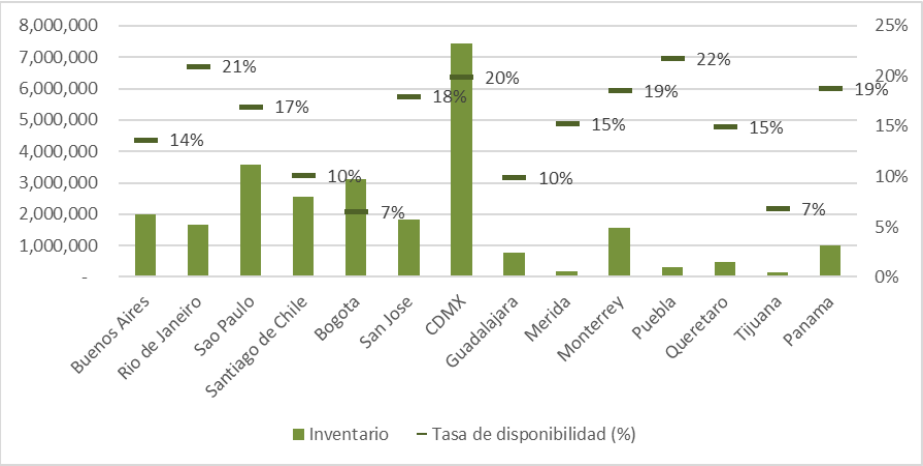
Durante 2025, el mercado de oficinas de clase A+ y A en América Latina ha continuado mostrando un proceso de ajuste tras los cambios estructurales registrados en los últimos años. En varios mercados de la región se observa una moderación en el ritmo de construcción, lo que ha contribuido a contener el crecimiento del inventario y a estabilizar gradualmente las condiciones de oferta.

En la mayoría de las principales ciudades de la región, las tasas de disponibilidad se mantienen por encima del 15%, reflejando un mercado que aún absorbe la oferta desarrollada en ciclos anteriores. Sin embargo, algunos mercados presentan condiciones más equilibradas, particularmente Bogotá (6.5%), Tijuana (6.8%), Guadalajara (9.9%) y Santiago de Chile (10.1%), donde la disponibilidad se mantiene por debajo o cercana al 10%.

En contraste, ciudades como Río de Janeiro (21.0%), Puebla (21.8%) y Ciudad de México (19.9%) registran niveles de disponibilidad más elevados, asociados tanto a la entrega de nuevos edificios en años recientes como a la evolución de los esquemas laborales híbridos.

La adopción de modelos de trabajo flexible y esquemas híbridos continúa influyendo en las decisiones inmobiliarias de las empresas. En respuesta, muchas organizaciones han optimizado el uso de sus espacios corporativos, combinando oficinas tradicionales con formatos de coworking y espacios colaborativos, lo que ha redefinido los requerimientos de superficie y diseño dentro del mercado corporativo.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A
Oficinas 4T 2025



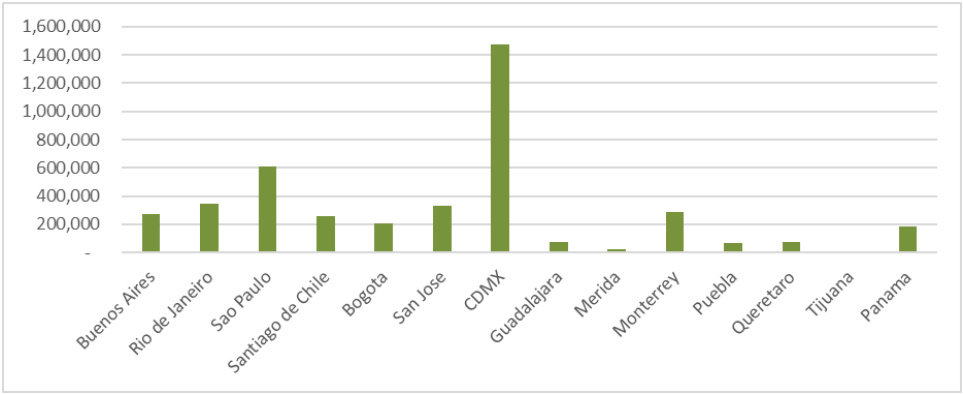
Fuente: Colliers

En términos de escala, la Ciudad de México continúa posicionándose como el mercado de oficinas más grande de América Latina, con más de 7.4 millones de metros cuadrados de inventario, superando ampliamente a otros mercados relevantes de la región como São Paulo (3.57 millones de m²), Bogotá (3.11 millones de m²) y Santiago de Chile (2.56 millones de m²).

En cuanto a disponibilidad, la Ciudad de México concentra más de 1.47 millones de metros cuadrados disponibles, siendo el mercado con mayor volumen de espacio disponible en la región, seguido por São Paulo con más de 607 mil m² y Río de Janeiro con 348 mil m². Estas diferencias reflejan tanto la escala de los mercados como los ciclos de desarrollo inmobiliario que han caracterizado a cada ciudad.

En términos de precios, el mercado latinoamericano muestra niveles relativamente consistentes, con precios promedio cercanos a US$20 por m² mensuales en varios de los principales mercados. En los rangos superiores se ubican Tijuana con US$23.54/m² y Ciudad de México con US$22.96/m², seguidos por Buenos Aires con US$22.38/m² y San José con US$21.00/m².

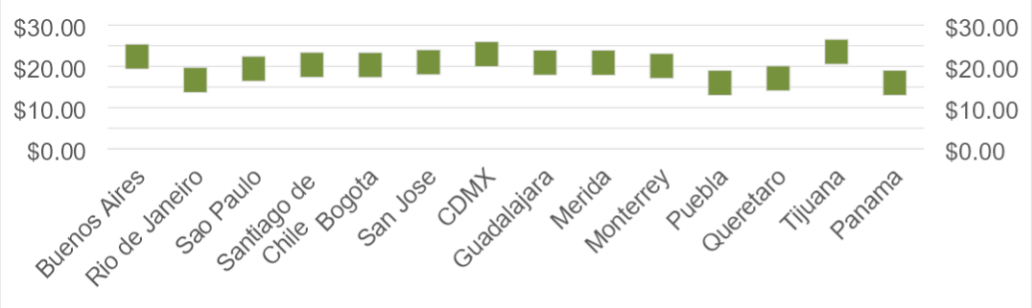
Disponible de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.
4T 2025



Fuente: Colliers

Por otro lado, mercados como Puebla (US$15.99/m²), Panamá (US$16.00/m²) y Río de Janeiro (US$16.69/m²) presentan precios promedio más accesibles dentro del contexto regional, reflejando diferencias en la madurez de los mercados, la calidad del inventario y la dinámica de la demanda corporativa.

Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A+ y A, USD/m²/Mes



Fuente: Colliers

En conjunto, el mercado de oficinas en América Latina continúa evolucionando hacia un modelo más flexible y eficiente, donde la calidad de los edificios, la ubicación estratégica y la capacidad de adaptación a nuevas formas de trabajo se consolidan como factores clave para la competitividad de los mercados inmobiliarios corporativos.

Industrial

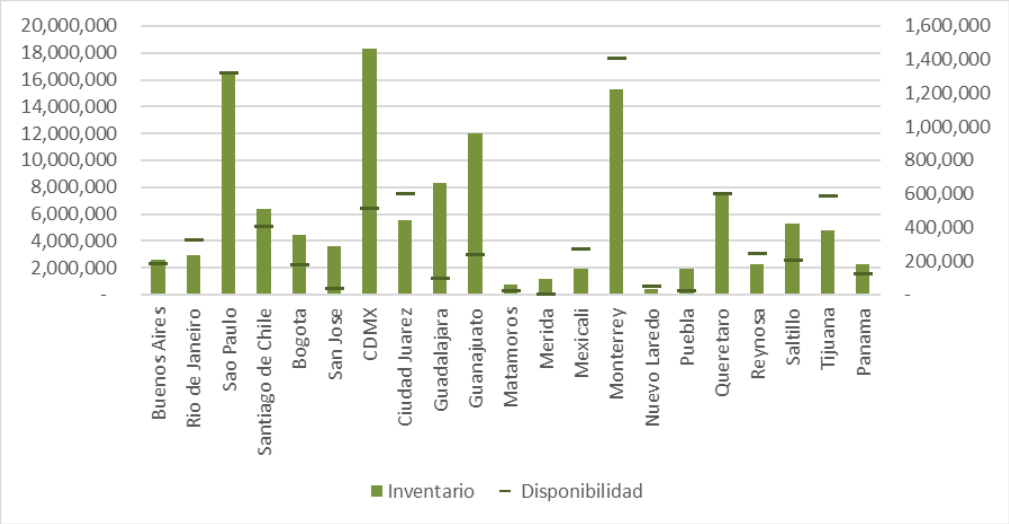
A lo largo de 2025, el mercado de inmuebles industriales clase A ha mostrado un crecimiento significativo en diversas ciudades de América Latina, impulsado por una demanda constante y el desarrollo de nuevos corredores logísticos en varias regiones.

En las principales metrópolis de la región, la disponibilidad de espacios industriales se mantiene generalmente por debajo del 10%, reflejando una demanda sólida por instalaciones logísticas y de manufactura. No obstante, algunos mercados presentan niveles más elevados, como Mexicali con 13.7%, Tijuana con 12.2% y Río de Janeiro con 11.0%, mientras que Ciudad Juárez registra una disponibilidad cercana al 10.8%. Este comportamiento está estrechamente relacionado con la expansión del comercio electrónico, el crecimiento de los corredores logísticos y la consolidación del nearshoring, factores que han impulsado la necesidad de espacios estratégicamente ubicados para actividades de logística y manufactura.

Las empresas han centrado sus estrategias en sectores clave como la manufactura avanzada, la automatización tecnológica, la sostenibilidad y las iniciativas de Industria 4.0, con el objetivo de mejorar la eficiencia operativa y responder a las cambiantes exigencias del mercado. Estas acciones no solo han fortalecido la competitividad regional, sino que también han acelerado la modernización del sector industrial.

Se espera que este mercado mantenga su dinamismo durante los próximos años, con una demanda creciente de espacios industriales, particularmente en ubicaciones estratégicas que permitan optimizar las cadenas de suministro y fortalecer la integración regional de la manufactura.

Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2025

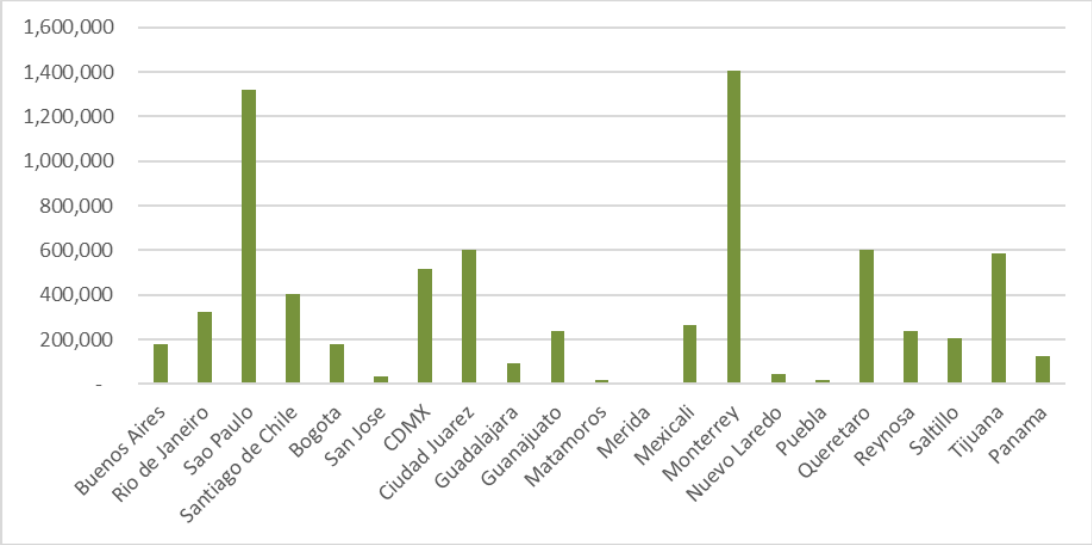


Fuente: Colliers

Con base en información de Colliers al cierre del 4T 2025, el costo mensual promedio de arrendamiento en naves industriales de clase A en Latinoamérica oscila entre aproximadamente US$5.00/m²/mes y US$10.00/m²/mes. Dentro de este rango, México se posiciona como uno de los mercados con mayores niveles de renta, destacando ciudades como Ciudad de México con US$10.10/m² y Mérida con US$10.00/m², superando a mercados relevantes como San José, Buenos Aires y São Paulo.

En términos de disponibilidad, las tasas más elevadas se observan en Mexicali (13.7%), Tijuana (12.2%) y Río de Janeiro (11.0%), lo que indica una mayor oferta relativa en estos mercados. En contraste, ciudades como Mérida (0.2%), Guadalajara (1.1%), Puebla (1.0%) y Guanajuato (2.0%) presentan niveles de disponibilidad considerablemente bajos, reflejando altos niveles de ocupación y una fuerte demanda por espacios industriales.

Disponibilidad Industrial en Metros Cuadrados por País, Clase A.

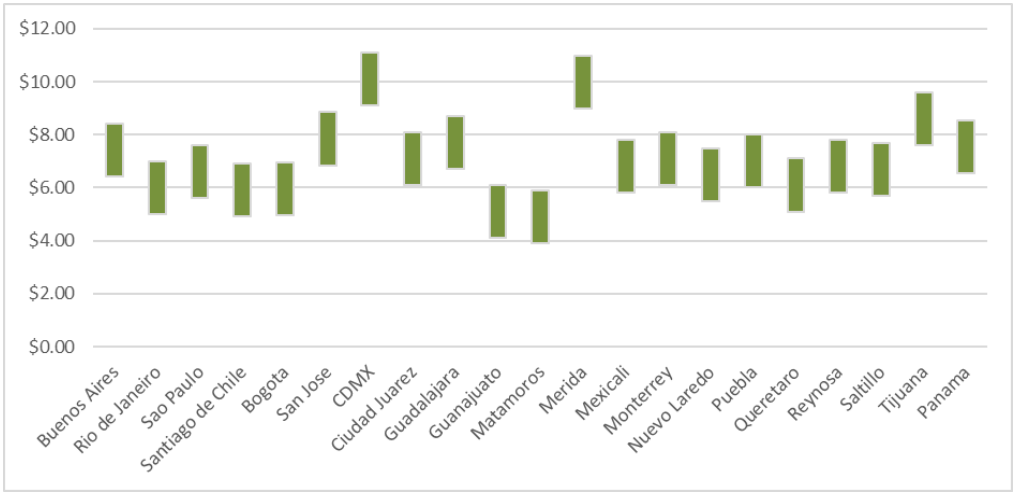


Fuente: Colliers

El mercado industrial en México mantiene un ritmo de crecimiento sólido, impulsado principalmente por la expansión del comercio electrónico, tanto en modelos logísticos tradicionales como en soluciones de última milla. Además, el nearshoring continúa consolidándose como uno de los principales motores del desarrollo industrial, particularmente en ciudades estratégicas del norte y del Bajío, atrayendo inversiones manufactureras y fortaleciendo la infraestructura logística del país.

La combinación de una demanda elevada y una oferta limitada en varios mercados clave ha generado presiones al alza en los precios. Ante este panorama, los principales actores del sector han adoptado estrategias más estrictas en las negociaciones contractuales, mientras que muchas empresas han optado por el pre-arrendamiento de espacios en desarrollo como mecanismo para asegurar ubicaciones estratégicas dentro de mercados altamente competitivos.

Precios en el Mercado Industrial, América Latina, Clase A, USD/m²/Mes 4T 2025



Fuente: Colliers

México se posiciona como un mercado con un equilibrio entre oportunidades y desafíos, caracterizado por sectores industriales en constante expansión y una creciente integración con las cadenas de suministro globales. Su capacidad de adaptación a las dinámicas del

mercado refuerza su atractivo para inversionistas y desarrolladores. Se espera que en los próximos años estos mercados continúen consolidándose, desempeñando un papel fundamental dentro del sector industrial de América Latina.

No obstante, a nivel global, el contexto económico continúa mostrando episodios de incertidumbre derivados de factores geopolíticos, tensiones comerciales y cambios en las políticas económicas de diversas regiones. Estas circunstancias han generado impactos financieros relevantes en varias economías, afectando distintos sectores del mercado inmobiliario.

A pesar de estos desafíos, el sector industrial en México ha demostrado una notable capacidad de resiliencia y adaptación, consolidándose como uno de los pilares del desarrollo económico del país y como uno de los mercados más dinámicos dentro del panorama inmobiliario de América Latina.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

El entorno económico y político de México en los últimos años continúa presentando tanto desafíos como oportunidades para los inversionistas, particularmente para aquellos con una visión estratégica y una comprensión profunda de las dinámicas del mercado. Si bien la incertidumbre global ha persistido en distintos periodos, el país ha mostrado una capacidad relevante de adaptación y resiliencia, consolidándose como un destino atractivo para la inversión, especialmente en el sector inmobiliario. La estabilidad macroeconómica relativa, así como el creciente interés de capital internacional, han contribuido a mantener el dinamismo del mercado.

El periodo reciente también ha estado marcado por cambios políticos relevantes tanto en México como en Estados Unidos, factores que pueden influir en la evolución de las políticas económicas, comerciales y de inversión entre ambos países. Estos ajustes generan un escenario de transición que, si bien implica ciertos niveles de incertidumbre, también abre oportunidades para inversionistas capaces de anticipar tendencias y adaptarse a nuevos entornos regulatorios y de mercado.

Dentro del sector inmobiliario mexicano, los vehículos institucionales de inversión han jugado un papel fundamental en el fortalecimiento del mercado. Instrumentos como los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), las FIBRAs (Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces) y los fondos privados especializados han permitido canalizar capital hacia proyectos inmobiliarios de gran escala, impulsando el desarrollo de infraestructura moderna y sustentable. Estos mecanismos ofrecen un marco regulado y transparente que fortalece la confianza de los inversionistas, tanto nacionales como internacionales.

Gracias a la consolidación de estos instrumentos financieros, el sector ha experimentado una mayor profesionalización y sofisticación, lo que ha favorecido la ejecución de proyectos más ambiciosos en distintos segmentos del mercado, incluyendo oficinas, industrial, retail y usos mixtos. Este entorno ha contribuido a reforzar la percepción de México como un mercado inmobiliario con alto potencial de crecimiento y atractivo para el capital institucional.

En este contexto, la diversificación de portafolios se ha convertido en una estrategia clave para mitigar riesgos y aprovechar las distintas oportunidades que ofrece el mercado. Un ejemplo de ello es FIBRA Uno (FUNO), una de las principales plataformas inmobiliarias del país, cuya cartera diversificada de activos la posiciona como uno de los jugadores más relevantes del sector a nivel regional. Su modelo de expansión y gestión de activos ha servido como referencia para otros participantes del mercado, consolidando su presencia dentro del ecosistema inmobiliario mexicano.

Por su parte, Grupo E, como administrador de activos inmobiliarios, ha mantenido un enfoque estratégico basado en el monitoreo constante de las tendencias del mercado y el análisis competitivo. Esta aproximación permite optimizar las decisiones de inversión en diferentes regiones y segmentos del mercado, fortaleciendo la capacidad de respuesta frente a los cambios en el entorno económico y las dinámicas del sector.

Actualmente, México cuenta con 18 FIBRAs activas del sector inmobiliario, las cuales han ampliado progresivamente su base de inversionistas y su presencia en los mercados financieros. Muchas de estas estructuras han optado por emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en el mercado bursátil, estrategia que ha permitido atraer capital adicional y reforzar la visibilidad internacional del sector inmobiliario mexicano.

En conjunto, el mercado inmobiliario del país continúa consolidándose como uno de los pilares fundamentales de la economía nacional. La combinación de una administración prudente del capital, la adopción de mecanismos financieros sofisticados, la diversificación de portafolios y una visión estratégica de crecimiento regional refuerzan las perspectivas positivas para el sector. A medida que el mercado evoluciona, México mantiene su posición como un destino atractivo para la inversión inmobiliaria, con oportunidades relevantes para desarrolladores, inversionistas institucionales y participantes del mercado global.

Participación de la Emisora en sus principales mercados y posición competitiva

La Emisora participa en el mercado inmobiliario mexicano a través de un portafolio diversificado de activos destinados principalmente al arrendamiento de espacios comerciales, industriales, de oficinas y otros usos inmobiliarios especializados.

Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera Estabilizada de la Emisora se encontraba integrada por 605 Propiedades con 630 Operaciones, diversificadas en 143 Propiedades comerciales, 201 Propiedades industriales, 79 Propiedades de oficinas y 207 Propiedades correspondientes a otros tipos de operación, con aproximadamente 12.6 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, de los cuales aproximadamente 3.0 millones correspondían al segmento comercial, 7.5 millones al segmento industrial, 1.2 millones al segmento de oficinas y 0.9 millones a otros tipos de operación.

En virtud del tamaño de su cartera, el número de propiedades que la integran, la diversidad de segmentos en los que opera y su cobertura geográfica, la Emisora mantiene una amplia presencia en los mercados inmobiliarios comercial, industrial y de oficinas en México, participando a través de una de las carteras inmobiliarias institucionales más extensas y diversificadas del país.

En el mercado comercial, la Emisora participa como propietaria y arrendadora de inmuebles destinados a centros comerciales y otros formatos de retail. Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera Estabilizada de la Emisora incluía aproximadamente 3.0 millones de metros cuadrados de área bruta rentable comercial distribuidos en distintas regiones del país y en diversos formatos de activos comerciales. La dimensión y diversificación de este portafolio le permiten mantener una presencia relevante dentro del sector inmobiliario comercial en México.

En el mercado industrial, la Emisora participa mediante inmuebles destinados principalmente a actividades logísticas, de distribución, manufactura y otros usos industriales. Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera Estabilizada de la Emisora incluía aproximadamente 7.5 millones de metros cuadrados de área bruta rentable industrial, lo que representa el segmento de mayor peso dentro de su portafolio. Este segmento mantiene fundamentos positivos asociados al fenómeno de nearshoring, la expansión del comercio electrónico, la demanda de espacios logísticos de última milla, la modernización de cadenas de suministro y la preferencia de los usuarios por inmuebles con mayores especificaciones técnicas y operativas.

En el mercado de oficinas, la Emisora participa mediante inmuebles corporativos ubicados principalmente en mercados urbanos consolidados. Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera Estabilizada de la Emisora incluía aproximadamente 1.2 millones de metros cuadrados de área bruta rentable de oficinas. Este segmento enfrenta condiciones competitivas distintas a las del mercado industrial, incluyendo niveles de disponibilidad más elevados en algunas ciudades, ajustes derivados de esquemas de trabajo híbrido y una mayor competencia entre propietarios por atraer y retener arrendatarios. No obstante, la demanda por edificios de alta calidad, ubicaciones estratégicas, certificaciones ambientales, amenidades y espacios flexibles puede representar una oportunidad para activos bien posicionados dentro de corredores consolidados.

Dentro de los aspectos positivos de su posición competitiva, la Emisora considera que su escala operativa, diversificación por tipo de activo, cobertura geográfica, número de propiedades, base amplia de arrendatarios, experiencia en administración de activos inmobiliarios, acceso a mercados de capital y capacidad para operar un portafolio de gran tamaño constituyen ventajas competitivas que fortalecen su posicionamiento dentro de los mercados en los que participa. Asimismo, la diversificación de su cartera puede contribuir a mitigar parcialmente los efectos adversos derivados de ciclos económicos o condiciones desfavorables en un sector, región o tipo de activo determinado.

No obstante, la posición competitiva de la Emisora también se encuentra sujeta a factores que podrían afectar su capacidad para mantener los niveles de ocupación, rentabilidad y crecimiento de su cartera. Entre dichos factores se encuentran la competencia por arrendatarios, ubicaciones estratégicas y oportunidades de adquisición; la posibilidad de que nuevos desarrollos o inmuebles competidores generen presión sobre niveles de ocupación, precios de renta o condiciones comerciales; la exposición a ciclos económicos y sectoriales diferenciados; el impacto de incrementos en costos de financiamiento, mantenimiento, operación y adecuación de inmuebles; así como la necesidad de mantener altos niveles de ocupación y renovación contractual para preservar la generación de flujo. Adicionalmente, algunos mercados en los que participa la Emisora pueden presentar concentración de oferta, cambios en las preferencias de los usuarios, obsolescencia de ciertos activos o mayores requerimientos de inversión para conservar su competitividad.

FIBRAs en México

1. Fibra UNO (FUNO) – Portafolio diversificado con presencia en industrial, retail, oficinas y usos mixtos. Es la FIBRA más grande del país en términos de valor de activos.
2. Fibra Hotel (FIHO) – Especializada en activos hoteleros operados por distintas marcas internacionales y nacionales.
3. Fibra Inn (FINN) – Enfocada en hoteles de negocios y servicios limitados, principalmente en ciudades industriales y comerciales.
4. Fibra Terrafina (TERRA) – Portafolio industrial, enfocado en parques logísticos y manufactura, con fuerte presencia en el norte y Bajío.
5. Fibra Macquarie México (FIBRAMQ) – Portafolio industrial predominante, con una porción menor de retail.
6. Fibra Danhos (DANHOS) – Portafolio retail y oficinas premium, con activos icónicos como centros comerciales y complejos de uso mixto en CDMX.
7. Fibra Shop (FSHOP) – Especializada en centros comerciales y retail regional.
8. Fibra Prologis (FIBRAPL) – Especializada en inmuebles industriales clase A, principalmente logística y distribución vinculada al comercio internacional.
9. Fibra Monterrey (FMTY) – Portafolio diversificado, con predominancia en industrial y oficinas corporativas.

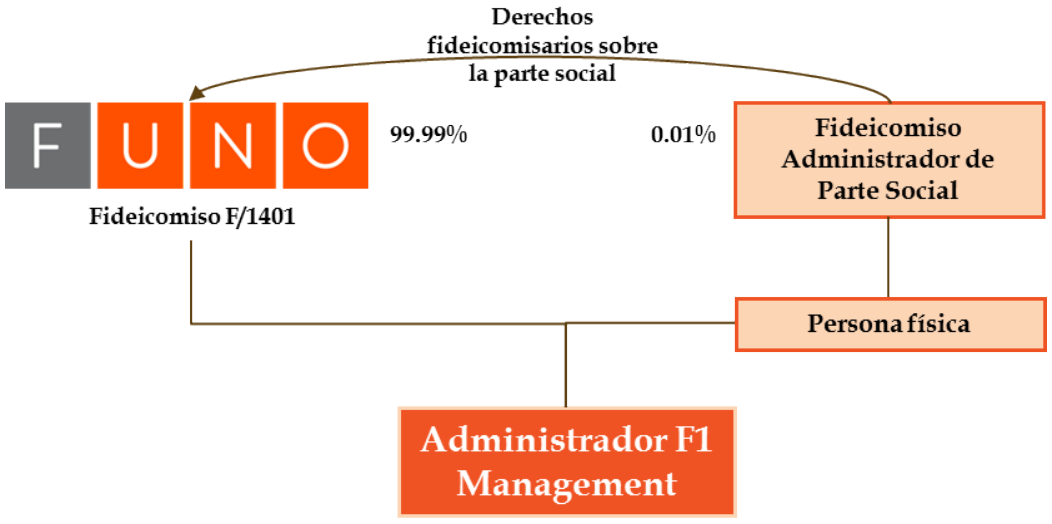
10. Fibra HD (FIBRAHD) – Portafolio diversificado que incluye industrial, retail, oficinas y hotelería.
11. Fibra Educa (EDUCA) – Portafolio enfocado en infraestructura educativa, principalmente universidades y centros de formación.
12. Fibra Nova (FNOVA) – Portafolio industrial predominante, con presencia en manufactura y logística, principalmente en el norte del país.
13. Fibra Plus (FPLUS) – Portafolio diversificado en desarrollo y estabilización, con presencia en oficinas, retail y usos mixtos.
14. Fibra Storage (STORAGE) – Enfocada en self-storage, bodegas de almacenamiento urbano.
15. Fibra Upsite (FIBRAUP) – Especializada en parques industriales para manufactura ligera y logística.
16. Fibra SOMA (SOMA) – Portafolio mixed-use con enfoque en retail, oficinas y proyectos urbanos de alta gama.
17. Agrofibra (AGRO): propiedades agroindustriales.
18. Fibra NEXT (NEXT) – Portafolio de vocación industrial.

Estructura de administración:

(vii) Estructura de administración

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



Para consultar información relativa a nuestra estructura de administración, ver sección "*3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO*", del presente documento.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 31 de diciembre de 2025, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Personas relacionadas con nosotros pueden verse involucrados en procesos judiciales que son ajenos a la operación del Fideicomiso, sin que ello pueda implicar impacto alguno en los resultados en nuestra operación o posición financiera. En caso de que llegasen a tener impacto en los resultados de nuestra operación o posición financiera a efecto de ser consideradas como relevantes, serán informadas en pleno cumplimiento con la LMV.

Al 31 de diciembre de 2025, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

Distribuciones:

(x) Distribuciones

Llevamos a cabo nuestras Operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, ver "2. EL FIDEICOMISO – *b) Descripción del negocio – (iv) Legislación Aplicable y Régimen fiscal*".

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial:

	Por CBFI *(Ps.)*	Fecha de Pago	Total distribuido *(Ps. en miles)*
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115
2013			

Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327
2014			
Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,813
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521
2015			
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778
2016			
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,798
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539
2017			
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017	1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	12 febrero 2018	2,020,682
2018			
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018	2,093,789
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018	2,127,113

Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018	2,164,503
Cuarto trimestre	0.5755	8 febrero 2019	2,238,761
2019			
Primer trimestre	0.5806	9 mayo 2019	2,258,414
Segundo trimestre	0.5836	9 agosto 2019	2,292,494
Tercer trimestre	0.5850	8 noviembre 2019	2,297,994
Cuarto trimestre	0.5899	11 febrero 2020	2,317,634
2020			
Primer trimestre	0.2904	11 mayo 2020	1,140,887
Segundo trimestre	0.2810	10 agosto 2020	1,103,722
Tercer trimestre	0.3009	10 noviembre 2020	1,158,998
Cuarto trimestre	0.3119	9 febrero 2021	1,201,350
2021			
Primer trimestre	0.3283	10 mayo 2021	1,247,712
Segundo trimestre	0.3311	9 agosto 2021	1,258,180
Tercer trimestre	0.3700	9 noviembre 2021	1,406,000
Cuarto trimestre	0.6829	9 febrero 2022	2,581,061
2022			
Primer trimestre	0.5049	9 mayo 2022	1,907,942
Segundo trimestre	0.5236	9 agosto 2022	1,978,894
Tercer trimestre	0.5659	9 noviembre 2022	2,138,536
Cuarto trimestre	0.9514	10 febrero 2023	3,595,212*
Cuarto trimestre	0.1554	15 marzo 2023	587,303
2023			
Primer trimestre	0.3891	9 mayo 2023	1,470,533*
Segundo trimestre	0.5713	9 agosto 2023	2,175,153
Tercer trimestre	0.5823	9 noviembre 2023	2,216,904*
Cuarto trimestre	0.6058	9 febrero 2024	2,306,359
Cuarto trimestre	0.0970	15 marzo 2024	369,449

2024			
Primer trimestre	0.4030	9 mayo 2024	1,534,195
Segundo trimestre	0.5190	9 de Agosto 2024	1,979,790
Tercer trimestre	0.5250	11 noviembre 2024	2,002,591
Cuarto trimestre	0.5513	10 febrero 2025	2,100,000
2025			
Primer trimestre	0.5550	9 de mayo 2025	2,111,775
Segundo trimestre	0.5700	11 de Agosto 2025	2,169,032
Tercer trimestre	0.6050	10 de noviembre 2025	2,305,443
Cuarto trimestre	0.6700	9 de febrero 2026	2,553,135

(1) Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.
* No incluye el monto pagado a la autoridad fiscal por cuenta y nombre de los tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

Inmuebles propiedad del fideicomiso:

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de Activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de Propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada [1]

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.21 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 143 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (23.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA.
- 201 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 7.5 millones de metros cuadrados (60.1% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.7% en base al GLA.
- 79 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (9.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 82.9% en base al GLA.
- 207 Operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (6.9% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.3% en base al GLA.

El 100% de nuestros Activos son valuados una vez al año por terceros independientes. Para dicha valuación se utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de Rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso.

Al 31 de diciembre de 2025, el 46.6%% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestra Cartera Estabilizada ha sido certificado como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design certification program) o Edge. Asimismo, el 38.4%% del GLA total del portafolio industrial y el 12.3% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 :

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(4)	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. $ en miles)(5)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	130	143	2,984,260	23.8%	93.7%	9,980,859	36.8%	300.0
Industrial(2)	201	201	7,542,978	60.1%	97.7%	10,513,645	38.7%	120.2
Oficinas(3)	74	79	1,161,647	9.2%	82.9%	4,614,970	17.0%	405.8
Otros	200	207	869,680	6.9%	99.3%	2,028,332	7.5%	201.8
Total 2025	605	630	12,558,565	100.0%	95.5%	27,137,807	100.0%	190.9

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 70,223 m2 de GLA.
(2) Fibra UNO consolida el 100% del portafolio Industrial de Fibra Next, incluyendo el portafolio Jupiter y Doña Rosa II.
(3) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(4) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de las propiedades que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 159,191 m2 de GLA.
(5) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2024 (Ps. $ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1) (4)	131	147	3,041,662	27.3%	93.7%	9,681,526	38.8%	285.8
Industrial(2)	180	180	6,053,045	54.4%	98.2%	8,619,085	34.6%	120.8
Oficinas(3) (4)	74	80	1,187,705	10.7%	83.7%	4,666,074	18.7%	406.1
Otros	200	206	854,080	7.7%	99.2%	1,966,506	7.9%	193.5
Total 2024	585	613	11,136,493	100.0%	95.6%	24,933,191	100.0%	196.5

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las Rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 27,632 m2 de GLA.
(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 44,350 m2 de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(3)	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. $ en miles)(4)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas(2)	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
Total 2023	586	613	11,063,625	100.0%	95.0%	22,733,209	100.0%	180.7

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las Rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.
(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m2 de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025:

Cartera	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	728,465	705,106	96.8%
GRIS	1	79,990	79,817	99.8%
BLANCO	1	44,197	44,156	99.9%
AZUL	18	104,195	101,913	97.8%
ROJO	178	122,338	122,338	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,787	21,078	88.6%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	557,085	500,202	89.8%
TORRE MAYOR	1	84,770	73,642	86.9%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,058,768	1,988,116	96.6%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	3	92,525	92,525	100.0%
INDIVIDUALES	9	238,714	219,389	91.9%
VERMONT	31	479,292	466,518	97.3%
APOLO	46	921,425	889,451	96.5%
P12	10	94,026	72,425	77.0%
MAINE	5	136,938	133,011	97.1%
CALIFORNIA	25	308,107	293,878	95.4%

Cartera	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGUASCALIENTES	1	24,052	23,831	99.1%
LA VIGA	1	79,676	55,799	70.0%
R15	5	329,866	303,314	92.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
SAMARA	1	133,400	117,464	88.1%
KANSAS	13	429,324	400,467	93.3%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,592	28,515	82.4%
ALASKA	6	126,339	86,800	68.7%
TURBO	20	580,674	541,884	93.3%
APOLO II	17	307,526	230,846	97.3%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,077,796	1,049,426	97.4%
INDIVIDUALES HERCULES	7	409,499	403,004	98.4%
MITIKAH	4	281,615	272,421	96.7%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100.0%
EX-ROJO	11	39,706	15,199	38.3%
JUPITER	18	1,391,797	1,274,072	97.8%
Total	605	12,558,565	11,843,891	95.5%

(1) Número de Propiedades. Durante 2022 la Cartera Rojo se dividió en dos: la Cartera Rojo y la Cartera Ex Rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la Propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en la Cartera Rojo, pasando a sólo 1 sucursal en la Cartera Ex Rojo. El GLA no cambia.
(2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana, Antea, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II..
(3) Se excluyen los 151,191 m2 de Propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

Cartera Comercial: Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados de mayor crecimiento en el país como los son la Ciudad de México, el Estado de México, Quintana Roo, Jalisco, y Nuevo León y otros mercados importantes en México, incluyendo Querétaro, Chiapas, y Chihuahua, y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a nuestras Propiedades y desarrollos.

Cartera Industrial: Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Chihuahua, Querétaro, y Jalisco principalmente. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente un incremento en la demanda de espacios. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Gran parte del portafolio ha sido recientemente desarrollado con tecnologías de primera.

Cartera de Oficinas: Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León.La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

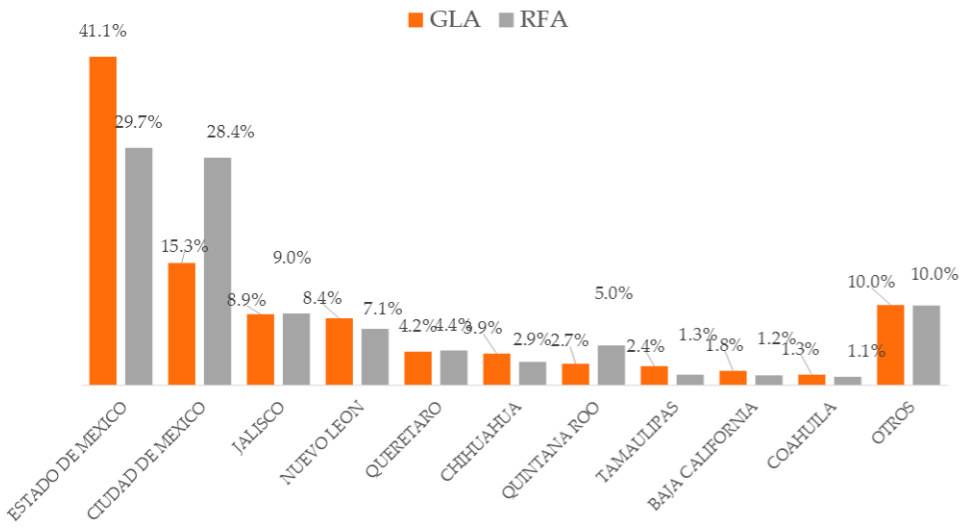
La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m2 Totales (000´s m2)	m2 Ocupados (000´s m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	91.3	90.2	99%	169.6	8
BAJA CALIFORNIA	226.9	226.4	100%	337.5	32
BAJA CALIFORNIA SUR	36.9	35.2	95%	106.5	3
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	2.2	2
CHIAPAS	159.2	151.5	95%	403.0	8
CHIHUAHUA	495.5	491.2	99%	794.9	39
CIUDAD DE MEXICO	1,919.0	1,720.4	90%	7,713.7	118
COAHUILA	167.0	166.4	100%	288.2	22
COLIMA	14.3	14.3	100%	31.2	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	32.8	3
ESTADO DE MEXICO	5,155.7	4,951.0	98%	8,052.0	89
GUANAJUATO	101.1	99.6	99%	261.8	10
GUERRERO	75.7	65.3	86%	175.2	10
HIDALGO	125.9	121.8	97%	228.7	4
JALISCO	1,115.8	1,016.6	96%	2,436.5	39
MICHOACAN	1.4	1.4	100%	3.1	2
MORELOS	42.5	38.0	89%	65.4	3
NAYARIT	46.0	45.3	98%	151.1	2
NUEVO LEON	1,050.2	987.2	94%	1,916.0	73
OAXACA	34.8	34.3	99%	56.9	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	148.1	12
QUERETARO	528.5	498.5	94%	1,182.3	15
QUINTANA ROO	338.4	320.9	95%	1,349.1	12
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100%	16.1	5
SINALOA	20.5	16.7	81%	34.3	8
SONORA	97.6	84.9	87%	195.7	18
TABASCO	24.1	21.4	89%	63.1	2

TAMAULIPAS	300.7	265.0	88%	360.1	31
TLAXCALA	36.7	36.2	99%	87.8	1
VERACRUZ	87.9	85.7	98%	189.7	18
YUCATAN	84.3	77.8	92%	216.8	6
ZACATECAS	43.2	43.2	100%	68.3	2
Total 2025	12,558.6	11,843.9	95.5%	27,137.8	605
Total 2024	11,136.5	10,574.1	95.6%	24,933.2	585
Total 2023	11,063.6	10,485.4	95.0%	22,733.2	586
Total 2022	10,987.3	10,262.4	93.7%	21,555.8	585
Total 2021	10,881.1	10,017.6	92.2%	19,994.1	635

(1) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana,, Atenea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II
(2) Se incluyen cifras totales de 2025,2024, 2023, 2022, y 2021. como referencia.
(3) La tasa de ocupación excluye las Propiedades In Service de un total de GLA de 159,191 m2.
(4) Durante 2022 la Cartera Rojo se dividió en dos: la Cartera Rojo y la Cartera Ex Rojo. En esta división, se realizó la reclasificación de la Propiedad Padre Mier, que anteriormente se contaba dividida en 11 sucursales dentro de nuestro Rent Roll en la Cartera Rojo, pasando a sólo 1 sucursal en la Cartera Ex Rojo. El GLA no cambia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2025:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Las siguientes tablas muestran información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total
Tienda de Autoservicio	1,975,608	7.3%
Planteles Educativos	915,634	3.4%
Banco	628,691	2.3%
Co-working	388,314	1.4%
Servicios	359,689	1.3%
Logística	352,784	1.3%
Entretenimiento	343,837	1.3%
Educación	339,537	1.3%
Restaurantes	322,095	1.2%
Tienda departamental	316,456	1.2%

10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	941,501	7.9%
Planteles Educativos	330,527	2.8%
Logística	259,808	2.2%
Tienda Departamental	231,841	2.0%
Banco	180,683	1.5%
Alimentos y Bebidas	159,059	1.3%
Entretenimiento	140,140	1.2%
Restaurantes	136,222	1.2%
Tienda de Autoservicio	110,471	0.9%
Educación	103,462	0.9%

10 Clientes 2025	5,942,644	21.9%	10 Clientes 2025	2,593,714	21.9%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA(2) (m2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio(1)	1,883,815	7.6%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.3%
Planteles Educativos	876,960	3.5%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Banco	604,820	2.4%	Tienda Departamental	247,335	2.4%
Co-working	396,795	1.6%	Banco	183,656	1.8%
Servicios	357,478	1.4%	Logística	159,764	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.4%	Bienes de Consumo	159,347	1.6%
Tienda departamental	337,551	1.4%	Entretenimiento	140,636	1.4%
Entretenimiento	336,908	1.4%	Restaurantes	130,139	1.3%
Restaurantes	307,914	1.2%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Logística	204,877	0.8%	Tienda de Autoservicio	104,395	1.0%
10 Clientes 2024	5,646,655	22.6%	10 Clientes 2024	2,513,855	24.5%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. $ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA(2) (m2)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio(1)	1,818,190	8.0%	Tienda de Autoservicio	952,014	9.1%
Planteles Educativos	837,753	3.7%	Planteles Educativos	330,527	3.2%
Banco	598,347	2.6%	Tienda Departamental	221,907	2.1%
Co-working	578,710	2.5%	Banco	187,624	1.8%
Servicios	355,058	1.6%	Bienes de Consumo	168,559	1.6%
Entidad Gubernamental	339,537	1.5%	Logística	159,347	1.5%
Entretenimiento	333,498	1.5%	Restaurantes	145,713	1.4%
Restaurantes	320,193	1.4%	Entretenimiento	140,679	1.3%
Tienda departamental	244,068	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.0%
Hotel	226,196	1.0%	Tienda de Autoservicio	101,448	1.0%
10 Clientes 2023	5,651,550	24.9%	10 Clientes 2023	2,513,858	24.0%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).
(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes, así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores de Carteras y de nuestro equipo directivo del Administrador y, hasta el 31 de diciembre de 2025, la inteligencia de mercado del Asesor, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2025, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.0 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, los arrendatarios nos continúan pagando las Rentas y ocupando las Propiedades arrendadas en los mismos términos de los Contratos de Arrendamiento vencidos (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de la Legislación Aplicable en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 3.9, 3.7, 3.6 y 7.1 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2025, aproximadamente 5.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 703,364 m2 de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.9% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	Número de contratos que expiran	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. $ en miles)(5)
2026	2154	1,427,763	12.1%	3,510,029	12.9%	204.9
2027	2001	1,647,878	13.9%	4,075,612	15.0%	206.1
2028	1519	1,800,598	15.2%	4,270,087	15.7%	197.6
2029	611	1,715,214	14.5%	3,692,998	13.6%	179.4
2029+	1279	4,549,074	38.4%	9,436,189	34.8%	172.9
Contratos tacticamente renovados	799	703,364	5.9%	2,152,892	7.9%	255.1
Total	8,363	11,843,891	100.00%	27,137,807	100.0%	190.9

(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.
(3) La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2025, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.
(4) No incluye metros cuadrados ni RFA In Service.
(5) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro y portafolio industrial de Fibra NEXT.
(6) Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, 79% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 21% en dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m2 Totales (000´s m2)	m2 Ocupados (000´s m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	35.3	34.2	96.8%	106.3	3
BAJA CALIFORNIA	-	-		-	2
BAJA CALIFORNIA SUR	36.5	34.8	95.4%	106.0	2
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	137.8	130.1	94.4%	378.4	6
CHIHUAHUA	103.2	98.9	95.8%	325.1	3
CIUDAD DE MEXICO	615.9	585.6	95.1%	2,777.4	24
COAHUILA	48.7	48.0	98.7%	148.0	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	28.2	2
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	479.4	438.2	96.6%	1,012.3	19
GUANAJUATO	60.2	58.8	97.6%	191.1	4
GUERRERO	70.9	60.5	85.3%	165.7	6
HIDALGO	59.2	55.1	93.2%	143.8	3
JALISCO	237.0	206.8	87.3%	937.6	10
MICHOACAN	-	-		-	0
MORELOS	15.2	10.6	69.9%	29.7	1
NAYARIT	45.7	45.0	98.4%	150.2	1
NUEVO LEON	234.5	212.6	90.7%	723.4	7
OAXACA	28.1	28.1	100.0%	50.6	1
PUEBLA	-	-		-	0
QUERETARO	159.3	149.8	94.1%	695.9	3
QUINTANA ROO	263.0	246.9	93.9%	1,225.3	9
SAN LUIS POTOSI	7.1	7.1	100.0%	13.6	1
SINALOA	17.7	13.8	78.1%	26.2	3
SONORA	77.5	71.1	91.8%	176.1	6
TABASCO	23.8	21.1	88.6%	62.5	1
TAMAULIPAS	24.4	20.6	84.4%	59.4	1
TLAXCALA	36.7	36.2	98.8%	87.8	1
VERACRUZ	75.9	73.7	97.2%	160.1	5
YUCATAN	71.0	64.5	90.8%	185.9	3

ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	14.1	1
Total 2025	2,984.3	2,772.5	93.7%	9,980.9	130
Total 2024	3,041.7	2,823.4	93.7%	9,681.5	131
Total 2023	3,019.4	2,748.5	91.8%	9,031.9	132
Total 2022	2,998.4	2,686.1	90.0%	8,363.9	131
Total 2021	2,861.8	2,545.7	89.4%	7,366.8	134

El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro. Durante 2025 hubo una reconfiguración de GLA del segmento comercial al industrial derivado de la segregación de nuestros Activos de vocación industrial que contaban con algún espacio comercial.
No se consideran 25,873 m2 de GLA In Service para el cálculo de la ocupación.
Se incluyen cifras totales de 2025, 2024, 2023, 2022, y 2021 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps.)(5)
2026	401,316	14.5%	1,831,787	18.4%	380.4
2027	467,889	16.9%	1,960,074	19.6%	349.1
2028	342,967	12.4%	1,478,426	14.8%	359.2
2029	353,127	12.7%	1,326,152	13.3%	313.0
2030+	815,714	29.4%	2,113,251	21.2%	215.9
Contratos tacticamente renovados	391,530	14.1%	1,271,169	12.7%	270.6
Total	2,772,543	100.0%	9,980,859	100.0%	300.0

La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento.

Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2025. Incluye el 100% del GLA de Antea Querétaro.
Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando Renta.
Corresponde al monto de Renta anualizado al 31 de diciembre de 2025. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.
No incluye GLA y RFA In Service.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m2 Totales (000´s m2)	m2 Ocupados (000´s m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	47.7	2
BAJA CALIFORNIA	208.8	208.8	100.0%	294.7	14
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0		0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0		0.0	0

CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	7.2	1
CHIHUAHUA	380.6	380.6	100.0%	446.1	24
CIUDAD DE MEXICO	82.6	82.4	99.7%	155.6	3
COAHUILA	110.1	110.1	100.0%	131.8	7
COLIMA	0.0	0.0		0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	31.4	1
ESTADO DE MEXICO	4,489.0	4,372.9	98.1%	6707.9	55
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	45.1	1
GUERRERO	0.0	0.0		0.0	0
HIDALGO	65.2	65.2	100.0%	76.5	1
JALISCO	562.8	497.5	98.7%	638.3	7
MICHOACAN	0.0	0.0		0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	5.3	1
NAYARIT	0.0	0.0		0.0	0
NUEVO LEON	719.2	695.7	96.7%	936.6	41
OAXACA	0.0	0.0		0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	140.4	9
QUERETARO	362.0	342.1	94.5%	460.3	10
QUINTANA ROO	37.2	37.2	100.0%	42.0	2
SAN LUIS POTOSI	0.0	0.0		0.0	0
SINALOA	0.0	0.0		0.0	0
SONORA	4.5	4.5	100.0%	5.3	1
TABASCO	0.0	0.0		0.0	0
TAMAULIPAS	268.5	236.6	88.1%	287.2	20
TLAXCALA	0.0	0.0		0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0		0.0	0
YUCATAN	0.0	0.0		0.0	0
ZACATECAS	36.2	36.2	100.0%	54.1	1
Total 2025	7,543.0	7,286.1	97.7%	10,513.6	201
Total 2024	6,053.0	5,946.4	98.2%	8,619.1	180
Total 2023	6,045.3	5,954.0	98.5%	7,501.2	180
Total 2022	6,000.3	5,879.0	98.0%	7,233.8	180
Total 2021	6,029.9	5,768.7	95.7%	6,811.6	197

No se consideran 88,967 m2 de GLA, ni RFA In Service.
Incluye GLA y RFA de la Cartera Júpiter (que se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties) y Doña Rosa II (propiedad de Fibra Next).
Se incluyen cifras totales de 2025, 2024, 2023, 2022, y 2021, como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. $)(5)
2026	938,608	12.9%	1,271,712	12.1%	112.9
2027	1,046,145	14.4%	1,474,269	14.0%	117.4
2028	1,229,715	16.9%	1,821,861	17.3%	123.5

2029	1,260,406	17.3%	1,833,956	17.4%	121.3
2030	2,704,465	37.1%	3,929,843	37.4%	121.1
Contratos tacticamente renovados	106,747	1.5%	182,004	1.7%	142.1
Total	7,286,086	100.0%	10,513,645	100.0%	120.2

La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2025. Incluye la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.
Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando Renta.
Corresponde al monto de Renta anualizado al 31 de diciembre de 2025. Incluye la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.
No incluye a las Propiedades In Service.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m2 Totales (000´s m2)	m2 Ocupados (000´s m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.6	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	8.8	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0
CHIHUAHUA	-	-		-	0
CIUDAD DE MEXICO	990.9	824.3	83%	4,063.5	48
COAHUILA	-	-		-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	2.1	1
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	25.2	4.1	60%	15.7	2
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0
HIDALGO	-	-		-	0
JALISCO	57.0	53.2	93%	255.2	4
MICHOACAN	-	-		-	0
MORELOS	-	-		-	0
NAYARIT	-	-		-	0
NUEVO LEON	46.4	29.2	63%	154.7	6
OAXACA	-	-		-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	4.2	1
QUERETARO	6.7	6.1	91%	25.0	1
QUINTANA ROO	14.9	13.5	91%	56.5	0
SAN LUIS POTOSI	-	-		-	0

SINALOA	0.8	0.8	100%	2.8	1
SONORA	5.7	2.5	43%	2.6	2
TABASCO	-	-		-	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	1.3	1
TLAXCALA	-	-		-	0
VERACRUZ	3.8	3.8	100%	9.5	2
YUCATAN	2.5	2.5	100%	11.4	1
ZACATECAS	-	-		-	0
Total 2025	1,161.6	947.8	82.9%	4,615.0	74
Total 2024	1,187.7	957.4	83.7%	4,666.1	74
Total 2023	1,144.6	935.6	81.7%	4,250.6	74
Total 2022	1,134.2	871.3	76.8%	4,105.4	74
Total 2021	1,143.4	862.5	75.4%	4,135.1	87

El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.
Se excluyen 18,384 m2 de GLA in Service para el cálculo de ocupación.
Se incluyen cifras totales de 2024, 2023, 2022, y 2021como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. $ en miles)(5)
2026	60,033	6.33%	293,094	6.35%	406.9
2027	113,508	11.98%	604,648	13.10%	443.9
2028	148,406	15.66%	883,161	19.14%	495.9
2029	92,082	9.72%	522,972	11.33%	473.3
2030+	332,230	35.05%	1,617,755	35.05%	405.8
Contratos tacticamente renovados	201,518	21.26%	693,341	15.02%	286.7
Total	947,777	100.0%	4,614,970	100.0%	405.8

La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2025.
Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando Renta.
Corresponde al monto de Renta anualizado al 31 de diciembre de 2025. El RFA incluye el 100% del RFA de Torre Diana y la Cartera Torre Mayor.
No incluye GLA y RFA In Service.
Para obtener la Renta fija mensual por metro cuadrado de GLA, se incluyó el 100% del RFA y GLA ocupado de Torre Mayor y Torre Diana.

Otras Operaciones

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Otras Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, funerarias, campus universitarios y hospitales), por estado al 31 de diciembre de 2025:

Ubicación	m2 Totales (000´s m2)	m2 Ocupados (000´s m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	11.3	11.3	100.0%	14.0	2
BAJA CALIFORNIA	14.0	13.6	96.7%	34.0	13
BAJA CALIFORNIA SUR	0.4	0.4	100.0%	0.5	1
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	2.2	2
CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	17.4	1
CHIHUAHUA	11.7	11.7	100.0%	23.7	12
CIUDAD DE MEXICO	229.5	228.1	99.4%	717.1	43
COAHUILA	8.3	8.3	100.0%	8.4	13
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.9	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.4	2
ESTADO DE MEXICO	162.1	135.8	99.8%	316.0	13
GUANAJUATO	12.5	12.5	100.0%	25.5	5
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	9.6	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	8.4	0
JALISCO	259.0	259.0	100.0%	605.4	18
MICHOACAN	1.4	1.4	100.0%	3.1	2
MORELOS	22.7	22.7	100.0%	30.4	1
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.8	1
NUEVO LEON	50.2	49.7	99.0%	101.4	19
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	6.3	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	3.6	2
QUERETARO	0.4	0.4	100.0%	1.1	1
QUINTANA ROO	23.3	23.3	100.0%	25.3	1
SAN LUIS POTOSI	2.1	2.1	100.0%	2.5	4
SINALOA	2.0	2.0	100.0%	5.4	4
SONORA	9.9	6.8	69.0%	11.7	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.5	1
TAMAULIPAS	6.4	6.4	100.0%	12.2	9
TLAXCALA	-	-		-	0
VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	20.1	11
YUCATAN	10.9	10.9	100.0%	19.5	2
ZACATECAS	-	-		-	0
Total 2025	869.7	837.5	99.3%	2,028.3	200
Total 2024	854.1	847.0	99.2%	1,966.5	200
Total 2023	854.4	847.2	99.1%	1,949.5	200
Total 2022	854.4	826.0	99.1%	1,852.7	200
Total 2021	845.9	840.7	99.4%	1,680.5	217

(1) Se incluyen cifras totales de 2025, 2024, 2023, 2022, y 2021 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras otras Operaciones al 31 de diciembre de 2025, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M2 de contratos que expiran(2)	% de m2 de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m2 (Ps. $ en miles)(5)
2025	27,806	3.32%	113,435	5.59%	340.0
2026	20,336	2.43%	36,621	1.81%	150.1
2027	79,510	9.49%	86,640	4.27%	90.8
2028	9,600	1.15%	9,918	0.49%	86.1
2029+	696,665	83.19%	1,775,340	87.53%	212.4
Contratos tacticamente renovados	3,569	0.43%	6,378	0.31%	148.9
Total	837,485	100.0%	2,028,332	100.0%	201.8

La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2025 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2025
Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando Renta.
Corresponde al monto de Renta anualizado al 31 de diciembre de 2025.
No incluye a las Propiedades In Service.

Nuevas Adquisiciones de Cartera
2025

Durante 2025 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante el 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios. La Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora.

Adicionalmente, durante el 2025 Fibra Next: (i) contribuyó la Cartera Júpiter al patrimonio de Next Properties y (ii) adquirió como parte de su propio patrimonio a la Propiedad denominada Doña Rosa II que se integra, para efectos de este reporte, como parte de la Cartera Individuales Industriales.

Con motivo de lo anterior, Fibra Uno consolida los 18 Activos que integran la Cartera Júpiter y la Propiedad denominada Doña Rosa II, cerrando su portafolio industrial con un total de 201 Propiedades al 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, durante noviembre de 2025 se formalizó la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas, por Ps. 100 millones.

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m2)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Terreno ubicado en el Municipio de Altamira, Estado de Tamaulipas,	Terreno (no desarrollado), con superficie	$100,000,000.00 M.N. 1	Tercer trimestre de 2025 2	La cantidad de $20,000,000.00 M.N. fueron pagados en la fecha de firma de la escritura pública

adquirido por el Fideicomiso con la Cartera Kansas.	aproximada de 122,031 m2			mediante la cual se formalizó la compraventa y el remanente, es decir, la cantidad de $80,000,000.00 M.N., se pagaría mediante 12 mensualidades iguales y consecutivas por $6,666,666.66 M.N., debiendo pagarse la primera de ellas dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de firma de la misma.
Total	0 m2 (GLA)	$100,000,000.00 M.N.		

2 No se causó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en virtud de que el inmueble es un terreno sin construcciones.
3 La formalización de la presente operación se llevó a cabo en escritura pública el 13 de noviembre de 2025.

2024

Durante 2024 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, el 31 de octubre de 2024 se formalizó la venta de los inmuebles descritos en la presente sección, contando con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias, en su caso, facultados para autorizar las enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m2)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Nave industrial ubicada Apodaca, Nuevo León, en el Desarrollo Industrial Centro Industrial GP, que formaba parte del Cartera California. Datos de identificación en inventario: 21016 California Apodaca II, Cartera California.	9,101.00 m2	USD $9.2 más IVA	31 de octubre de 2024	La totalidad del precio fue pagado a la fecha de firma de la escritura pública
Total	9,101.00 m2 (GLA)	USD $9.2 más IVA[2]		

2023

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m2 (más 465,765 m2 de reservas territoriales), por un monto de $205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

Cartera en Desarrollo

2025

Al 31 de diciembre de 2025, no contamos con proyectos activos en desarrollo.

Por su parte la Fase II del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mítikah continúa en pausa.

2024

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera en Desarrollo JV se integraba como parte de nuestra Cartera, esto debido a que durante 2024 se entregó el desarrollo denominado Satélite y se formalizó la compra de Helios, por lo que deja de ser coinversión y el desarrollo Mítikah se vuelve 100% proyecto de Fibra UNO. El desarrollo Mítikah está compuesto por 1 (una) Propiedad dividida en dos Fases. La Fase I se encontraba en operación y el desarrollo de la Fase II se encontraba en pausa.

Al 31 de diciembre de 2024, la Cartera Mítikah había sido pre-arrendada al 98.6% en su componente comercial y al 96.9% en su componente de oficinas.

Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2024 no contábamos con proyectos activos en desarrollo.

2023

Al 31 de diciembre de 2023, únicamente contábamos con la Cartera en Desarrollo JV, que estaba compuesta por 2 (dos) Propiedades en coinversión que se encontraban en desarrollo:

La primera era la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mítikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. $4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mítikah”). Fibra Uno era coinversionista en la Cartera Mítikah, la cual tuvo inversión de alrededor de Ps. $22.5 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase II por aproximadamente 111,630 m2 de área comercial, 225,780 m2 de área de oficinas y un área residencial destinada a venta, esta última desarrollada únicamente por Helios en la que no tuvimos participación alguna. Se esperaba que el componente de oficinas y comercial generase un NOI anual estimado de Ps. $2,000 millones. Al 31 de diciembre de 2023, la Cartera Mitikah había sido pre-arrendada al 98.4% en su componente comercial y al 93.5% en su componente de oficinas.

La segunda es la Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvirtió con AXA Seguros y que se esperaba que a su término contara con 66,561 m2 (sesenta y seis mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) potenciales de GLA.

La siguiente tabla muestra un resumen de las Propiedades en la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2023:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m2)	Inversión al 31 de diciembre de 2023 (millones Ps. $)	Inversión pendiente (millones Ps. $)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. $)(1)
Cartera en Desarrollo JV	Satélite	Mixtos	66,561	3,312.1	187.9	392.0

(1) Asume ingresos de Propiedades totalmente estabilizadas.

Esperábamos que el total de costos de desarrollo de la Propiedad que integraba nuestra Cartera en Desarrollo JV fuera de aproximadamente Ps. $3,500.0 millones, de los cuales se erogaron al 31 de diciembre de 2023, Ps. $3,312.1 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurrieron adicionales a dichos costos fijos fueron bajo su responsabilidad.

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
Estar localizados dentro del territorio nacional.
Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.

Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
Cuando el bien inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2025:

Cartera	Propiedad	Sector	GLA	% de GLA total	Ocupación (como % de GLA)
INICIAL	VIA MORELOS 300	INDUSTRIAL	53,631	0.4%	98.5%
INICIAL	POLARIS	INDUSTRIAL	72,410	0.6%	99.8%
INICIAL	VALLEJO 2000	INDUSTRIAL	10,298	0.1%	97.9%
INICIAL	REFORMA 99	COMERCIAL	1,380	0.0%	100.0%
INICIAL	REFORMA 99	OFICINA	15,125	0.1%	89.9%
INICIAL	LA JOYA I	INDUSTRIAL	59,782	0.5%	100.0%
INICIAL	DIAMANTE	INDUSTRIAL	23,805	0.2%	100.0%
INICIAL	RENTIMEX	COMERCIAL	2,157	0.0%	96.1%
INICIAL	RENTIMEX	OFICINA	5,006	0.0%	13.4%
INICIAL	PARQUE CELAYA	COMERCIAL	19,609	0.2%	99.7%
INICIAL	PARQUE CELAYA	OTROS	900	0.0%	100.0%
INICIAL	AMERICAS CHETUMAL	COMERCIAL	38,318	0.3%	99.4%
INICIAL	AMERICAS TUXTLA	COMERCIAL	16,077	0.1%	98.5%
INICIAL	AMERICAS TUXTLA	OTROS	964	0.0%	100.0%
INICIAL	MARAVILLAS I	INDUSTRIAL	70,882	0.6%	100.0%
INICIAL	TLAQUEPARK	INDUSTRIAL	140,072	1.1%	100.0%
INICIAL	PLAZA CENTRAL	COMERCIAL	52,438	0.4%	93.4%
INICIAL	PLAZA CENTRAL	OTROS	6,884	0.1%	100.0%
INICIAL	PARQUE TAXCO	COMERCIAL	16,119	0.1%	60.6%
INICIAL	MALECON	COMERCIAL	67,362	0.5%	93.2%
INICIAL	MALECON	OFICINA	14,854	0.1%	90.7%
INICIAL	MALECON	OTROS	10,981	0.1%	100.0%
INICIAL	TUXTLA II	COMERCIAL	11,526	0.1%	100.0%
INICIAL	TUXTLA II	OTROS	2,860	0.0%	100.0%
INICIAL	TOLUCA WM	COMERCIAL	15,023	0.1%	100.0%
GRIS	RIO DE LOS REMEDIOS	INDUSTRIAL	79,990	0.6%	99.8%
BLANCO	CUEMANCO	COMERCIAL	44,197	0.4%	99.9%
AZUL	AVENIDA CENTRAL 243	OTROS	1,117	0.0%	100.0%
AZUL	ZAPOPAN UVM	OTROS	74,070	0.6%	100.0%
AZUL	MONTERREY DP	OTROS	284	0.0%	100.0%
AZUL	ACAPULCO BK	OTROS	2,088	0.0%	100.0%

AZUL	HERMOSILLO DIA	INDUSTRIAL	4,499	0.0%	100.0%
AZUL	LEONES	COMERCIAL	422	0.0%	100.0%
AZUL	LEONES	OFICINA	1,483	0.0%	100.0%
AZUL	COFRE DE PEROTE	OTROS	270	0.0%	0.0%
AZUL	EDISON INSURGENTES	OTROS	211	0.0%	100.0%
AZUL	NAUCALPAN JUAREZ 2	OTROS	681	0.0%	59.2%
AZUL	ALAMEDA JUAREZ 30	COMERCIAL	781	0.0%	100.0%
AZUL	ALAMEDA JUAREZ 30	OFICINA	1,165	0.0%	37.8%
AZUL	PITIC CITY CENTER	COMERCIAL	7,778	0.1%	87.0%
AZUL	MEXICALI DP	OTROS	600	0.0%	100.0%
AZUL	TIJUANA STARBUCKS	OTROS	813	0.0%	100.0%
AZUL	TERRAZA PEDREGAL	COMERCIAL	3,749	0.0%	100.0%
AZUL	REFORMA 222	OFICINA	3,500	0.0%	100.0%
AZUL	DEL VALLE DP	OTROS	101	0.0%	100.0%
AZUL	TLAHUAC DP	OTROS	215	0.0%	100.0%
AZUL	SANTA FE CHILLIS	OTROS	369	0.0%	100.0%
ROJO	RIO AMAZONAS	OFICINA	508	0.0%	100.0%
ROJO	RIO LERMA	OFICINA	513	0.0%	100.0%
ROJO	RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	OFICINA	1,554	0.0%	100.0%
ROJO	INSURGENTES Y MONASTERIOS	OFICINA	1,173	0.0%	100.0%
ROJO	INSURGENTES SUR	OFICINA	1,222	0.0%	100.0%
ROJO	PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	OFICINA	863	0.0%	100.0%
ROJO	PASEO DE LA REFORMA	OTROS	511	0.0%	100.0%
ROJO	MONTECITO	OTROS	298	0.0%	100.0%
ROJO	CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	OTROS	255	0.0%	100.0%
ROJO	CALZADA DE TLALPAN 398	OTROS	613	0.0%	100.0%
ROJO	AV RIO CHURUBUSCO	OTROS	252	0.0%	100.0%
ROJO	PASEO DE LAS LILAS	OTROS	217	0.0%	100.0%
ROJO	RICARDO FLORES MAGON	OTROS	358	0.0%	100.0%
ROJO	COPERNICO	OTROS	521	0.0%	100.0%
ROJO	CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	OTROS	380	0.0%	100.0%
ROJO	AV MARIANO ESCOBEDO	OTROS	417	0.0%	100.0%
ROJO	CALZADA DE TLALPAN 1 198	OTROS	315	0.0%	100.0%
ROJO	AV CUAUHTEMOC	OTROS	240	0.0%	100.0%
ROJO	GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	OTROS	569	0.0%	100.0%
ROJO	CALZADA DE TLALPAN 495	OTROS	335	0.0%	100.0%
ROJO	CALZ DE TLALPAN	OTROS	280	0.0%	100.0%
ROJO	JARDIN CENTENARIO	OTROS	437	0.0%	100.0%

ROJO	JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	OTROS	279	0.0%	100.0%
ROJO	AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	470	0.0%	100.0%
ROJO	DIAGONAL DE SAN ANTONIO	OTROS	534	0.0%	100.0%
ROJO	CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	OTROS	295	0.0%	100.0%
ROJO	P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	OTROS	331	0.0%	100.0%
ROJO	AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	OTROS	313	0.0%	100.0%
ROJO	FRANCISCO I MADERO	OTROS	666	0.0%	100.0%
ROJO	NORTE 45	OTROS	350	0.0%	100.0%
ROJO	NIZA	OTROS	479	0.0%	100.0%
ROJO	CALZ SAN JUAN DE ARAGON	OTROS	498	0.0%	100.0%
ROJO	AV DE LAS PALMAS	OTROS	471	0.0%	100.0%
ROJO	AV CANAL DE MIRAMONTES	OTROS	776	0.0%	100.0%
ROJO	CALZ DE GUADALUPE	OTROS	745	0.0%	100.0%
ROJO	VENUSTIANO CARRANZA	OTROS	444	0.0%	100.0%
ROJO	PROLONGACION 5 DE MAYO	OTROS	255	0.0%	100.0%
ROJO	ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	OTROS	348	0.0%	100.0%
ROJO	GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	OTROS	602	0.0%	100.0%
ROJO	AV DE LOS BOSQUES	OTROS	432	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I	OTROS	755	0.0%	100.0%
ROJO	AV MORELOS	OTROS	905	0.0%	100.0%
ROJO	AV AMERICAS 1702	OFICINA	1,248	0.0%	100.0%
ROJO	REPUBLICA DE PUERTO RICO	OTROS	478	0.0%	100.0%
ROJO	AV JUAREZ	OTROS	528	0.0%	100.0%
ROJO	AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO	OFICINA	818	0.0%	100.0%
ROJO	CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	OTROS	247	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	OFICINA	1,256	0.0%	100.0%
ROJO	CALZADA JUSTO SIERRA	OTROS	424	0.0%	100.0%
ROJO	MEXICALI SN LUIS RIO COLORADO	OTROS	589	0.0%	100.0%
ROJO	MORELOS 134	OTROS	2,297	0.0%	100.0%
ROJO	ERASMO CASTELLANOS	OFICINA	1,980	0.0%	100.0%
ROJO	PASEO DE LOS HEROES	OTROS	275	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO GRIJALVA	OTROS	843	0.0%	100.0%
ROJO	AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124	OTROS	749	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD DIAZ ORDAZ ESQ AV B C	OTROS	716	0.0%	100.0%

ROJO	BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	OTROS	427	0.0%	100.0%
ROJO	AV RUIZ CORTINEZ	OTROS	500	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE 28 ESQ CALLE 31	OTROS	451	0.0%	100.0%
ROJO	17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	OTROS	508	0.0%	100.0%
ROJO	ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	OTROS	826	0.0%	100.0%
ROJO	AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	OTROS	1,734	0.0%	100.0%
ROJO	16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	OTROS	1,019	0.0%	100.0%
ROJO	AV JUAREZ NORTE	OTROS	1,672	0.0%	100.0%
ROJO	MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	OTROS	215	0.0%	100.0%
ROJO	AV TECNOLOGICO SORIANA	OTROS	540	0.0%	100.0%
ROJO	MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	OTROS	215	0.0%	100.0%
ROJO	AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	OTROS	788	0.0%	100.0%
ROJO	AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	OTROS	511	0.0%	100.0%
ROJO	C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	OTROS	698	0.0%	100.0%
ROJO	AV BENITO JUAREZ	OTROS	424	0.0%	100.0%
ROJO	AV JUAREZ Y GUERRERO	OTROS	394	0.0%	100.0%
ROJO	BENITO JUAREZ	OTROS	360	0.0%	100.0%
ROJO	MATAMOROS	OTROS	483	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE ESCOBEDO	OTROS	290	0.0%	100.0%
ROJO	AV PROG ESQ CUAUHTEMOC	OTROS	389	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	OTROS	1,312	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	OTROS	364	0.0%	100.0%
ROJO	AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	OTROS	420	0.0%	100.0%
ROJO	ZARAGOZA 401	OTROS	891	0.0%	100.0%
ROJO	CALZ FRANCISCO I MADERO	OTROS	422	0.0%	100.0%
ROJO	ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	OTROS	629	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE JUAREZ 71	OTROS	564	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE JUAREZ 48 A	OTROS	536	0.0%	100.0%
ROJO	HIDALGO SUR	OTROS	373	0.0%	100.0%
ROJO	AV FRANCISCO I MADERO	OFICINA	381	0.0%	100.0%
ROJO	MEDELLIN E INDEPENDENCIA	OTROS	355	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE CONSTITUCION	OTROS	923	0.0%	100.0%
ROJO	AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	OTROS	240	0.0%	100.0%
ROJO	AQUILES SERDAN Y CUAUHTEMOC	OTROS	420	0.0%	100.0%
ROJO	MORELOS 109 111	OTROS	608	0.0%	100.0%

ROJO	BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO	OTROS	319	0.0%	100.0%
ROJO	AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	OTROS	670	0.0%	100.0%
ROJO	AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	OTROS	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	BENITO JUAREZ Y MANGOS	OTROS	665	0.0%	100.0%
ROJO	AV HIDALGO	OTROS	451	0.0%	100.0%
ROJO	AV AMERICAS	OFICINA	480	0.0%	100.0%
ROJO	LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	OTROS	857	0.0%	100.0%
ROJO	AV MEXICO	OTROS	380	0.0%	100.0%
ROJO	TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	OTROS	253	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE FERROCARIL	OTROS	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	AV LAZARO CARDENAS	OTROS	351	0.0%	100.0%
ROJO	AV AMERICAS	OFICINA	296	0.0%	100.0%
ROJO	MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	OTROS	281	0.0%	100.0%
ROJO	AV LAZARO CARDENAS	OTROS	337	0.0%	100.0%
ROJO	INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	OTROS	320	0.0%	100.0%
ROJO	AV BENITO JUAREZ PTE	OTROS	259	0.0%	100.0%
ROJO	PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	OTROS	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	DR MIER NORTE	OFICINA	425	0.0%	100.0%
ROJO	ZARAGOZA 511	OTROS	393	0.0%	100.0%
ROJO	AV UNIVERSIDAD	OTROS	890	0.0%	100.0%
ROJO	AV REVOLUCION	OTROS	1,150	0.0%	100.0%
ROJO	AV SAN JERONIMO	OTROS	624	0.0%	100.0%
ROJO	ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	OTROS	630	0.0%	100.0%
ROJO	AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES	OTROS	890	0.0%	100.0%
ROJO	AV FELIX U GOMEZ	OTROS	488	0.0%	100.0%
ROJO	AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES	OTROS	1,031	0.0%	100.0%
ROJO	L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	OTROS	895	0.0%	100.0%
ROJO	JOSE VASCONCELOS	OFICINA	1,723	0.0%	100.0%
ROJO	RIO MISSISSIPI OTE	OTROS	1,194	0.0%	100.0%
ROJO	C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	OTROS	1,255	0.0%	100.0%
ROJO	ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	OTROS	1,381	0.0%	100.0%
ROJO	MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO	OTROS	425	0.0%	100.0%
ROJO	FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN	OTROS	726	0.0%	100.0%
ROJO	INDEPENDENCIA ESQ GMO PRIETO	OTROS	321	0.0%	100.0%
ROJO	AV REFORMA	OFICINA	655	0.0%	100.0%

ROJO	BLVD VALSEQUILLO Y AV 51 PTE	OTROS	729	0.0%	100.0%
ROJO	AV JUAREZ	OTROS	425	0.0%	100.0%
ROJO	ALVARO OBREGON	OTROS	613	0.0%	100.0%
ROJO	AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	OTROS	602	0.0%	100.0%
ROJO	AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	OTROS	657	0.0%	100.0%
ROJO	AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114	OTROS	274	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA 17	OTROS	604	0.0%	100.0%
ROJO	CARR A COSTA RICA	OTROS	592	0.0%	100.0%
ROJO	JAVIER MINA	OTROS	445	0.0%	100.0%
ROJO	AV VICENTE GUERRERO	OTROS	342	0.0%	100.0%
ROJO	5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	OFICINA	820	0.0%	100.0%
ROJO	CARR INTERNACIONAL	OTROS	617	0.0%	100.0%
ROJO	AV PANAMERICANA ESQ CALLE 2A	OTROS	624	0.0%	100.0%
ROJO	VICENTE GUERRERO ESQ AV SONORA	OTROS	1,678	0.0%	100.0%
ROJO	MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	OTROS	776	0.0%	100.0%
ROJO	5 DE FEBRERO	OFICINA	2,474	0.0%	100.0%
ROJO	AQUILES SERDAN ESQ YANEZ	OTROS	1,924	0.0%	100.0%
ROJO	AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	OTROS	450	0.0%	100.0%
ROJO	AV ALVARO OBREGON	OTROS	300	0.0%	100.0%
ROJO	MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES	OTROS	262	0.0%	100.0%
ROJO	AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	OTROS	825	0.0%	100.0%
ROJO	AV LEANDRO ADRIANO	OTROS	300	0.0%	100.0%
ROJO	MORELOS Y CALLE 12	OFICINA	1,437	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	OTROS	1,000	0.0%	100.0%
ROJO	GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	OTROS	505	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	OTROS	228	0.0%	100.0%
ROJO	REFORMA ESQ PASEO COLON	OTROS	520	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE	OTROS	811	0.0%	100.0%
ROJO	PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	OTROS	1,860	0.0%	100.0%
ROJO	PORFIRIO DIAZ	OTROS	605	0.0%	100.0%
ROJO	AV FCO I MADERO ESQ S L P	OTROS	363	0.0%	100.0%
ROJO	FRAY ANDRES OLMOS ESQ E CARRANZA	OTROS	476	0.0%	100.0%
ROJO	RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS	OTROS	382	0.0%	100.0%
ROJO	HIDALGO	OTROS	629	0.0%	100.0%

ROJO	AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN	OFICINA	1,878	0.0%	100.0%
ROJO	JOSE MA MORELOS ESQ I ZARAGOZA	OTROS	513	0.0%	100.0%
ROJO	JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	OTROS	1,192	0.0%	100.0%
ROJO	AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS	OTROS	405	0.0%	100.0%
ROJO	AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO	OTROS	411	0.0%	100.0%
ROJO	J DE LA LUZ ENRIQUEZ	OTROS	1,462	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE HIDALGO	OTROS	769	0.0%	100.0%
ROJO	H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	OTROS	979	0.0%	100.0%
ROJO	AV INDEPENDENCIA	OFICINA	1,951	0.0%	100.0%
ROJO	SALVADOR DIAZ MIRON	OTROS	480	0.0%	100.0%
ROJO	PASEO MONTEJO CALLE 56 A	OFICINA	2,461	0.0%	100.0%
ROJO	CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA CARR MOTUL	OTROS	295	0.0%	100.0%
ROJO	JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	OTROS	655	0.0%	100.0%
ROJO	BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	OTROS	475	0.0%	100.0%
ROJO	AV INDEPENDENCIA NORTE 1	OTROS	606	0.0%	100.0%
ROJO	AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	OTROS	809	0.0%	100.0%
ROJO	AV INDEPENDENCIA 1	OTROS	757	0.0%	100.0%
ROJO	AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	OTROS	969	0.0%	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	SENDERO VILLAHERMOSA	COMERCIAL	23,787	0.2%	88.6%
VERDE	LERMA PARK I	INDUSTRIAL	118,608	0.9%	100.0%
MORADO	LA ISLA CANCUN	COMERCIAL	30,214	0.2%	94.1%
MORADO	FORUM BY THE SEA	COMERCIAL	13,156	0.1%	70.1%
MORADO	PUNTA LANGOSTA	COMERCIAL	11,252	0.1%	100.0%
MORADO	CENTRO MAYA	COMERCIAL	18,051	0.1%	95.8%
MORADO	OUTLET CANCUN	COMERCIAL	22,467	0.2%	97.1%
MORADO	OUTLET GUADALAJARA	COMERCIAL	34,797	0.3%	75.4%
MORADO	OUTLET MONTERREY	COMERCIAL	37,976	0.3%	80.3%
MORADO	FORUM TEPIC	COMERCIAL	45,691	0.4%	98.4%
MORADO	CORPORATIVO BLAS PASCAL	OFICINA	5,547	0.0%	85.1%
MORADO	CORPORATIVO INSURGENTES	COMERCIAL	399	0.0%	100.0%
MORADO	CORPORATIVO INSURGENTES	OFICINA	5,616	0.0%	89.9%
MORADO	CORPORATIVO INTERLOMAS	OFICINA	6,798	0.1%	60.2%
MORADO	CORPORATIVO CONSTITUCION	OFICINA	15,996	0.1%	89.3%
MORADO	CORPORATIVO SANTA FE	OFICINA	40,170	0.3%	58.0%
MORADO	CORPORATIVO TLALNEPANTLA	INDUSTRIAL	51,902	0.4%	80.1%

MORADO	TULTITLAN I	INDUSTRIAL	151,297	1.2%	100.0%
MORADO	TULTITLAN II	INDUSTRIAL	65,756	0.5%	100.0%
TORRE MAYOR	TORRE MAYOR	OFICINA	84,770	0.7%	86.9%
PACE	SALTILLO	INDUSTRIAL	23,368	0.2%	100.0%
PACE	CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	20,226	0.2%	100.0%
G30	TORRE ADALID 21	COMERCIAL	497	0.0%	100.0%
G30	TORRE ADALID 21	OFICINA	3,043	0.0%	0.0%
G30	BAJA CALIFORNIA 200	OFICINA	4,887	0.0%	46.3%
G30	PLAZA POLANCO	OFICINA	2,538	0.0%	100.0%
G30	LA MEXIQUENSE	INDUSTRIAL	150,327	1.2%	100.0%
G30	IZTAPALAPA 547	INDUSTRIAL	51,639	0.4%	100.0%
G30	LAGO II	INDUSTRIAL	157,704	1.3%	100.0%
G30	FORUM LAGO	COMERCIAL	61,049	0.5%	91.2%
G30	TORRE PLATINUM	OFICINA	7,220	0.1%	50.2%
G30	TEPOTZOTLAN I	INDUSTRIAL	69,569	0.6%	98.2%
G30	CEYLAN	INDUSTRIAL	18,380	0.1%	100.0%
G30	GUSTAVO BAZ 180	INDUSTRIAL	35,225	0.3%	94.2%
G30	LA JOYA III	INDUSTRIAL	26,037	0.2%	100.0%
G30	LA JOYA IV	INDUSTRIAL	21,798	0.2%	100.0%
G30	LA PALMA	INDUSTRIAL	26,081	0.2%	100.0%
G30	PALOMAS	COMERCIAL	17,918	0.1%	79.8%
G30	MARAVILLAS II	INDUSTRIAL	25,000	0.2%	100.0%
G30	JAMES WATT	INDUSTRIAL	79,129	0.6%	100.0%
G30	PUENTE GRANDE II	INDUSTRIAL	28,583	0.2%	92.7%
G30	PUENTE GRANDE I	INDUSTRIAL	17,942	0.1%	100.0%
G30	TULTIPARK	INDUSTRIAL	190,420	1.5%	100.0%
G30	LAGO I	INDUSTRIAL	84,652	0.7%	100.0%
G30	AMERICAS PLAYA	COMERCIAL	36,079	0.3%	98.9%
G30	PURISIMA	INDUSTRIAL	225,310	1.8%	100.0%
G30	SAN MARTIN OBISPO I	INDUSTRIAL	168,395	1.3%	100.0%
G30	SAN MARTIN OBISPO II	INDUSTRIAL	89,450	0.7%	100.0%
G30	SALINA CRUZ	COMERCIAL	28,112	0.2%	100.0%
G30	SALINA CRUZ	OTROS	5,440	0.0%	100.0%
G30	MARIANO ESCOBEDO 595	OFICINA	19,376	0.2%	100.0%
G30	CENTRUMPARK	INDUSTRIAL	100,415	0.8%	58.4%
G30	TORRE REFORMA LATINO	COMERCIAL	693	0.0%	20.4%
G30	TORRE REFORMA LATINO	OFICINA	46,598	0.4%	90.9%
G30	XOCHIMILCO I	COMERCIAL	24,261	0.2%	100.0%
G30	TLALNEPARK IV	INDUSTRIAL	83,826	0.7%	100.0%
G30	LAGO III	INDUSTRIAL	151,173	1.2%	100.0%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	CANCUN PARK	INDUSTRIAL	30,232	0.2%	100.0%

INDIVIDUALES INDUSTRIALES	EL SALTO	INDUSTRIAL	47,493	0.4%	100.0%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	DOÑA ROSA II [3]	INDUSTRIAL	14,800	0.1%	100.0%
INDIVIDUALES	MONTES URALES	COMERCIAL	738	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	MONTES URALES	OFICINA	17,595	0.1%	100.0%
INDIVIDUALES	TORRE DIAMANTE INSURGENTES	COMERCIAL	1,613	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	TORRE DIAMANTE INSURGENTES	OFICINA	21,928	0.2%	54.7%
INDIVIDUALES	ARTIFICIOS 40	OFICINA	2,603	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	PUERTA DE HIERRO	OTROS	24,946	0.2%	100.0%
INDIVIDUALES	TORRE CUARZO	COMERCIAL	3,178	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	TORRE CUARZO	OFICINA	68,384	0.5%	89.5%
INDIVIDUALES	SAQQARA	OFICINA	11,200	0.1%	83.2%
INDIVIDUALES	MONTES URALES 620[4]	OFICINA	17,173	0.1%	100.0%
INDIVIDUALES	CHURUBUSCO	COMERCIAL	5,356	0.0%	98.8%
INDIVIDUALES	TORRE DIANA	OFICINA	64,000	0.5%	99.6%
VERMONT	MATAMOROS NORTE I	INDUSTRIAL	6,968	0.1%	0.0%
VERMONT	ORIENTE I	INDUSTRIAL	9,811	0.1%	100.0%
VERMONT	CIUDAD INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	15,615	0.1%	100.0%
VERMONT	ORIENTE II	INDUSTRIAL	20,720	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE III	INDUSTRIAL	18,089	0.1%	100.0%
VERMONT	MATAMOROS NORTE II	INDUSTRIAL	19,622	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE IV	INDUSTRIAL	15,329	0.1%	100.0%
VERMONT	ORIENTE V	INDUSTRIAL	11,745	0.1%	100.0%
VERMONT	ORIENTE VI	INDUSTRIAL	12,542	0.1%	100.0%
VERMONT	NUEVO LAREDO	INDUSTRIAL	24,036	0.2%	100.0%
VERMONT	PARQUE MONTERREY	INDUSTRIAL	12,589	0.1%	100.0%
VERMONT	MILENIUM I	INDUSTRIAL	19,412	0.2%	100.0%
VERMONT	MILENIUM II	INDUSTRIAL	12,248	0.1%	100.0%
VERMONT	MILENIUM III	INDUSTRIAL	11,797	0.1%	100.0%
VERMONT	NEXXUS	INDUSTRIAL	37,107	0.3%	100.0%
VERMONT	PUEBLA I	INDUSTRIAL	12,483	0.1%	100.0%
VERMONT	PUEBLA II	INDUSTRIAL	17,975	0.1%	100.0%
VERMONT	CUIDAD VICTORIA	INDUSTRIAL	23,185	0.2%	100.0%
VERMONT	CIUDAD JUAREZ	INDUSTRIAL	21,066	0.2%	100.0%
VERMONT	MONCLOVA	INDUSTRIAL	18,722	0.1%	100.0%
VERMONT	SALTILLO	INDUSTRIAL	19,375	0.2%	100.0%
VERMONT	MORELOS	INDUSTRIAL	4,627	0.0%	100.0%
VERMONT	DURANGO	INDUSTRIAL	23,185	0.2%	100.0%
VERMONT	ORIENTE VII	INDUSTRIAL	15,097	0.1%	61.5%
VERMONT	CUAUTITLAN IZCALLI	INDUSTRIAL	7,624	0.1%	100.0%
VERMONT	GUADALUPE I	INDUSTRIAL	15,794	0.1%	100.0%
VERMONT	PUEBLA III	INDUSTRIAL	7,525	0.1%	100.0%

VERMONT	PUEBLA IV	INDUSTRIAL	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	RAMOS ARIZPE I	INDUSTRIAL	19,646	0.2%	100.0%
VERMONT	RAMOS ARIZPE II	INDUSTRIAL	6,530	0.1%	100.0%
VERMONT	GUADALUPE II	INDUSTRIAL	11,301	0.1%	100.0%
APOLO	AGUASCALIENTES	COMERCIAL	5,217	0.0%	82.7%
APOLO	AGUASCALIENTES	OTROS	8,329	0.1%	100.0%
APOLO	CHIHUAHUA FASHION MALL	COMERCIAL	52,790	0.4%	92.9%
APOLO	CHIHUAHUA FASHION MALL	OTROS	2,650	0.0%	100.0%
APOLO	CLAVERIA	COMERCIAL	8,718	0.1%	89.6%
APOLO	CULIACAN	COMERCIAL	3,693	0.0%	0.0%
APOLO	REVOLUCION	COMERCIAL	10,974	0.1%	81.8%
APOLO	TLALPAN	COMERCIAL	38,197	0.3%	100.0%
APOLO	SANTA ANITA	COMERCIAL	6,100	0.0%	100.0%
APOLO	UNIVERSIDAD	COMERCIAL	23,293	0.2%	96.4%
APOLO	ZARAGOZA	COMERCIAL	33,125	0.3%	98.4%
APOLO	PACHUCA	COMERCIAL	39,164	0.3%	93.3%
APOLO	PACHUCA	OTROS	1,473	0.0%	100.0%
APOLO	PARQUES POLANCO	COMERCIAL	16,181	0.1%	90.0%
APOLO	CHIMALHUACAN	COMERCIAL	8,306	0.1%	100.0%
APOLO	CUAUTITLAN	COMERCIAL	16,679	0.1%	100.0%
APOLO	CULIACAN C DE A	COMERCIAL	7,309	0.1%	98.4%
APOLO	ECATEPEC	COMERCIAL	27,109	0.2%	99.8%
APOLO	GOMEZ MORIN	COMERCIAL	24,533	0.2%	98.7%
APOLO	GUAYMAS	COMERCIAL	20,149	0.2%	100.0%
APOLO	IGUALA	COMERCIAL	6,457	0.1%	100.0%
APOLO	LA CIMA	COMERCIAL	11,382	0.1%	98.7%
APOLO	OBREGON	COMERCIAL	11,289	0.1%	94.8%
APOLO	PATRIA	COMERCIAL	25,839	0.2%	99.1%
APOLO	RIO BLANCO	COMERCIAL	6,077	0.0%	100.0%
APOLO	SALAMANCA	COMERCIAL	6,076	0.0%	100.0%
APOLO	SANTA FE	COMERCIAL	62,742	0.5%	97.3%
APOLO	SANTA FE	OFICINA	13,445	0.1%	100.0%
APOLO	TEJERIA	COMERCIAL	7,785	0.1%	100.0%
APOLO	TEXCOCO	COMERCIAL	46,478	0.4%	99.6%
APOLO	TLAXCALA	COMERCIAL	36,682	0.3%	98.8%
APOLO	TUXPAN	COMERCIAL	15,493	0.1%	100.0%
APOLO	CIUDAD VALLES	COMERCIAL	7,142	0.1%	100.0%
APOLO	XALAPA	COMERCIAL	11,434	0.1%	98.4%
APOLO	HUEHUETOCA	COMERCIAL	22,439	0.2%	99.1%
APOLO	LOS CABOS	COMERCIAL	12,569	0.1%	99.4%
APOLO	PANAMERICANA	COMERCIAL	17,325	0.1%	100.0%
APOLO	POZA RICA	COMERCIAL	35,090	0.3%	94.4%

APOLO	TEPEJI DEL RIO	COMERCIAL	8,415	0.1%	95.5%
APOLO	ACAPULCO DIANA	COMERCIAL	16,957	0.1%	87.5%
APOLO	TULANCINGO	COMERCIAL	11,608	0.1%	90.9%
APOLO	CENTRIKA	COMERCIAL	40,812	0.3%	95.7%
APOLO	IXTAPALUCA	COMERCIAL	57,850	0.5%	95.8%
APOLO	AYOTLA	COMERCIAL	20,759	0.2%	96.2%
APOLO	MANZANILLO I	COMERCIAL	6,076	0.0%	100.0%
APOLO	MANZANILLO II	COMERCIAL	7,115	0.1%	100.0%
APOLO	LAS PINTAS	COMERCIAL	7,393	0.1%	95.7%
APOLO	MARIANO OTERO	COMERCIAL	6,061	0.0%	100.0%
APOLO	CHILPANCINGO	COMERCIAL	6,175	0.0%	100.0%
APOLO	JESUS DEL MONTE	COMERCIAL	22,472	0.2%	100.0%
P12	AMERICAS 833	OFICINA	7,797	0.1%	100.0%
P12	CONCEPCION BEISTEGUI 13	OFICINA	2,084	0.0%	49.6%
P12	INSURGENTES SUR 552	OFICINA	9,019	0.1%	71.8%
P12	INSURGENTES SUR 553	COMERCIAL	0	0.0%	100.0%
P12	INSURGENTES SUR 553	OFICINA	14,595	0.1%	97.1%
P12	INSURGENTES SUR 553	OTROS	13,020	0.1%	100.0%
P12	INSURGENTES SUR 1787	COMERCIAL	240	0.0%	100.0%
P12	INSURGENTES SUR 1787	OFICINA	4,593	0.0%	50.2%
P12	INSURGENTES SUR 1811	OFICINA	5,436	0.0%	100.0%
P12	JUAREZ 101	OFICINA	12,228	0.1%	100.0%
P12	REVOLUCION 1877	OFICINA	11,888	0.1%	45.8%
P12	INSURGENTES SUR 476	COMERCIAL	0	0.0%	100.0%
P12	INSURGENTES SUR 476	OFICINA	11,297	0.1%	30.7%
P12	INSURGENTES SUR 1571	COMERCIAL	433	0.0%	100.0%
P12	INSURGENTES SUR 1571	OFICINA	1,397	0.0%	26.5%
MAINE	MAINE AGUASCALIENTES	INDUSTRIAL	30,843	0.2%	100.0%
MAINE	MAINE GUADALAJARA	INDUSTRIAL	15,691	0.1%	100.0%
MAINE	MAINE GUANAJUATO	INDUSTRIAL	28,317	0.2%	100.0%
MAINE	MAINE MERIDA	COMERCIAL	27,400	0.2%	85.7%
MAINE	MAINE TLAQUEPAQUE I	INDUSTRIAL	34,687	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA ECOCENTRO	INDUSTRIAL	2,993	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA GUADALUPE	INDUSTRIAL	12,087	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA KRONOS	INDUSTRIAL	34,457	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA LINARES	INDUSTRIAL	5,015	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 1	INDUSTRIAL	8,578	0.1%	0.0%

CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 3	INDUSTRIAL	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 4	INDUSTRIAL	5,566	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 5	INDUSTRIAL	13,398	0.1%	57.8%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 6	INDUSTRIAL	5,652	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MAQUILPARK 8	INDUSTRIAL	9,375	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP I	INDUSTRIAL	7,688	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP II	INDUSTRIAL	8,159	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA MBP III	INDUSTRIAL	13,738	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA APODACA I	INDUSTRIAL	22,624	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	INDUSTRIAL	4,024	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	INDUSTRIAL	13,751	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	INDUSTRIAL	4,459	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	INDUSTRIAL	5,566	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	INDUSTRIAL	13,536	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	INDUSTRIAL	17,234	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO I	INDUSTRIAL	9,811	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO II	INDUSTRIAL	11,024	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO III	INDUSTRIAL	12,185	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	INDUSTRIAL	6,703	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	CALIFORNIA TECNOCENTRO V	INDUSTRIAL	49,562	0.4%	100.0%
ESPACIO AGUASCALIENTES	ESPACIO AGUASCALIENTES	COMERCIAL	24,052	0.2%	99.1%
LA VIGA	LA VIGA	COMERCIAL	4,798	0.0%	71.7%
LA VIGA	LA VIGA	OFICINA	74,878	0.6%	69.9%
R15	GALERIAS GUADALAJARA	COMERCIAL	67,791	0.5%	94.3%
R15	GALERIAS GUADALAJARA	OFICINA	6,831	0.1%	74.4%
R15	PENINSULA VALLARTA	COMERCIAL	11,483	0.1%	54.3%
R15	LA ISLA CANCUN II	COMERCIAL	26,123	0.2%	85.3%
R15	LA ISLA CANCUN II	OTROS	11,713	0.1%	100.0%
R15	CUAUTIPARK II	INDUSTRIAL	96,524	0.8%	100.0%
R15	MIDTOWN JALISCO[5]	COMERCIAL	59,348	0.5%	80.1%
R15	MIDTOWN JALISCO[6]	OFICINA	30,560	0.2%	100.0%
R15	MIDTOWN JALISCO[7]	OTROS	19,492	0.2%	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	HOTEL CENTRO HISTORICO	COMERCIAL	2,271	0.0%	65.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	HOTEL CENTRO HISTORICO	OTROS	37,751	0.3%	100.0%
SAMARA	SAMARA[8]	COMERCIAL	29,326	0.2%	85.7%
SAMARA	SAMARA[9]	OFICINA	80,584	0.6%	85.4%

SAMARA	SAMARA[10]	OTROS	23,490	0.2%	100.0%
KANSAS	ACAPULCO	COMERCIAL	25,181	0.2%	92.4%
KANSAS	CHALCO	COMERCIAL	51,473	0.4%	99.9%
KANSAS	CUMBRES	COMERCIAL	57,570	0.5%	97.3%
KANSAS	ECATEPEC	COMERCIAL	27,285	0.2%	92.4%
KANSAS	GALERIAS VALLE ORIENTE	COMERCIAL	55,744	0.4%	82.7%
KANSAS	GALERIAS VALLE ORIENTE	OFICINA	3,443	0.0%	100.0%
KANSAS	GALERIAS VALLE ORIENTE	OTROS	21,229	0.2%	100.0%
KANSAS	HERMOSILLO	COMERCIAL	25,542	0.2%	81.2%
KANSAS	LINCOLN	COMERCIAL	17,836	0.1%	93.6%
KANSAS	LOS CABOS	COMERCIAL	23,895	0.2%	93.3%
KANSAS	MATAMOROS	COMERCIAL	24,369	0.2%	84.4%
KANSAS	MERIDA	COMERCIAL	22,428	0.2%	94.3%
KANSAS	QUERETARO	COMERCIAL	20,285	0.2%	98.0%
KANSAS	SALTILLO	COMERCIAL	39,103	0.3%	98.4%
KANSAS	LOS QUEMADOS	COMERCIAL	13,941	0.1%	100.0%
INDIANA	ACUEDUCTO	OTROS	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	COACALCO	OTROS	13,066	0.1%	100.0%
INDIANA	CUAUTITLAN IZCALLI	OTROS	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	LA VILLA	OTROS	17,053	0.1%	100.0%
INDIANA	CUERNAVACA	OTROS	22,692	0.2%	100.0%
INDIANA	ECATEPEC	OTROS	11,421	0.1%	100.0%
INDIANA	GUADALAJARA	OTROS	9,093	0.1%	100.0%
INDIANA	LOMAS VERDES	OTROS	8,492	0.1%	100.0%
INDIANA	LOPEZ PORTILLO	OTROS	88,728	0.7%	100.0%
INDIANA	TLALPAN	OTROS	44,828	0.4%	100.0%
INDIANA	ZARAGOZA	OTROS	10,189	0.1%	100.0%
INDIANA	ZONA ROSA I	OTROS	4,676	0.0%	100.0%
INDIANA	ZONA ROSA II	OTROS	7,041	0.1%	100.0%
INDIANA	EL PALOMAR	OTROS	17,430	0.1%	100.0%
INDIANA	VALLARTA	OTROS	49,909	0.4%	100.0%
INDIANA	HIDALGO I	OTROS	4,733	0.0%	100.0%
INDIANA	HIDALGO II	OTROS	4,190	0.0%	100.0%
OREGON	CUAUHTEMOC	COMERCIAL	18,915	0.2%	89.2%
OREGON	MISTERIOS	COMERCIAL	8,263	0.1%	51.8%
OREGON.	PLAZA LA VIGA	COMERCIAL	7,414	0.1%	99.3%
ALASKA	TORRE CABALLITO	COMERCIAL	120	0.0%	100.0%
ALASKA	TORRE CABALLITO	OFICINA	39,084	0.3%	100.0%
ALASKA	TORRE DURAZNOS 127	OFICINA	9,842	0.1%	47.2%
ALASKA	TORRE MEXICANA	COMERCIAL	729	0.0%	33.5%
ALASKA	TORRE MEXICANA	OFICINA	30,680	0.2%	37.9%

ALASKA	TORRE SUMMA	COMERCIAL	0	0.0%	100.0%
ALASKA	TORRE SUMMA	OFICINA	11,726	0.1%	70.2%
ALASKA	TORRE SANTA FE	COMERCIAL	138	0.0%	100.0%
ALASKA	TORRE SANTA FE	OFICINA	22,720	0.2%	100.0%
ALASKA	CORPORATIVO CUSPIDE	OFICINA	11,300	0.1%	0.0%
TURBO	PARK TOWER VALLARTA	OTROS	46,234	0.4%	100.0%
TURBO	TOLUCA	COMERCIAL	19,190	0.2%	97.3%
TURBO	GUANAJUATO	COMERCIAL	28,481	0.2%	95.1%
TURBO	TAPACHULA	COMERCIAL	24,792	0.2%	93.8%
TURBO	TUXTLA FASHION MALL	COMERCIAL	53,377	0.4%	88.9%
TURBO	TUXTLA FASHION MALL	OTROS	1,500	0.0%	100.0%
TURBO	UPTOWN JURIQUILLA	COMERCIAL	58,709	0.5%	91.3%
TURBO	UPTOWN MERIDA	COMERCIAL	21,148	0.2%	93.9%
TURBO	UPTOWN MERIDA	OTROS	1,006	0.0%	100.0%
TURBO	ANTEA	COMERCIAL	80,300	0.6%	95.1%
TURBO	PUNTO SUR	OFICINA	6,749	0.1%	90.9%
TURBO	FIESTA INN MERIDA	OTROS	9,600	0.1%	100.0%
TURBO	CORPORATIVO GE I	INDUSTRIAL	7,809	0.1%	37.9%
TURBO	CORPORATIVO GE II	INDUSTRIAL	14,000	0.1%	100.0%
TURBO	EL CONVENTO	INDUSTRIAL	2,253	0.0%	100.0%
TURBO	LERMA	INDUSTRIAL	5,454	0.0%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK I	INDUSTRIAL	26,749	0.2%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK II	INDUSTRIAL	32,016	0.3%	68.4%
TURBO	QUERETARO PARK III	INDUSTRIAL	30,888	0.2%	100.0%
TURBO	QUERETARO PARK IV	INDUSTRIAL	69,614	0.6%	95.0%
TURBO	TUXTLA III	COMERCIAL	25,222	0.2%	100.0%
TURBO	TUXTLA IV	INDUSTRIAL	15,585	0.1%	100.0%
APOLO II	AGUASCALIENTES	COMERCIAL	6,079	0.0%	100.0%
APOLO II	BARRANCA DEL MUERTO	COMERCIAL	60,157	0.5%	99.8%
APOLO II	BOTURINI	COMERCIAL	43,726	0.3%	98.3%
APOLO II	CD GUZMAN	COMERCIAL	6,809	0.1%	100.0%
APOLO II	CELAYA	COMERCIAL	6,079	0.0%	100.0%
APOLO II	CUERNAVACA	COMERCIAL	15,215	0.1%	69.9%
APOLO II	FRESNILLO	COMERCIAL	7,008	0.1%	100.0%
APOLO II	GRANERO	COMERCIAL	12,190	0.1%	99.6%
APOLO II	HERMOSILLO	COMERCIAL	6,079	0.0%	100.0%
APOLO II	LA RAZA	COMERCIAL	8,671	0.1%	95.7%
APOLO II	MAZATLAN	COMERCIAL	6,729	0.1%	98.8%
APOLO II	NAVOJOA	COMERCIAL	6,665	0.1%	100.0%
APOLO II	SALTILLO	COMERCIAL	9,554	0.1%	100.0%
APOLO II	TAPACHULA	COMERCIAL	6,798	0.1%	100.0%

APOLO II	TLAHUAC	COMERCIAL	22,159	0.2%	97.7%
APOLO II	TOLLOCAN	COMERCIAL	13,386	0.1%	100.0%
APOLO II	SATELITE	COMERCIAL	25,873	0.2%	93.9%
APOLO II	SATELITE	OFICINA	18,384	0.1%	61.7%
APOLO II	SATELITE	OTROS	25,966	0.2%	100.0%
FRIMAX	DOÑA ROSA	INDUSTRIAL	213,720	1.7%	100.0%
FRIMAX	ESCATO	INDUSTRIAL	34,079	0.3%	100.0%
FRIMAX	LA TEJA	INDUSTRIAL	378,150	3.0%	100.0%
INGRESOS CORPORATIVOS	PUBLICIDAD	COMERCIAL	0	0.0%	100.0%
INGRESOS CORPORATIVOS	MINISO	COMERCIAL	0	0.0%	100.0%
TITAN	AGUASCALIENTES	INDUSTRIAL	12,580	0.1%	100.0%
TITAN	CHIHUAHUA	INDUSTRIAL	5,491	0.0%	100.0%
TITAN	CHIHUAHUA EL SAUCITO I	INDUSTRIAL	3,266	0.0%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ BERMUDEZ I	INDUSTRIAL	12,055	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ BERMUDEZ II	INDUSTRIAL	8,861	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA I	INDUSTRIAL	20,194	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA II	INDUSTRIAL	11,228	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA III	INDUSTRIAL	8,182	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA IV	INDUSTRIAL	16,828	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ INDEPENDENCIA V	INDUSTRIAL	21,135	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ NORTH GATE I	INDUSTRIAL	5,499	0.0%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ NORTH GATE II	INDUSTRIAL	5,670	0.0%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA I	INDUSTRIAL	28,720	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA II	INDUSTRIAL	26,231	0.2%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA III	INDUSTRIAL	35,843	0.3%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ OMEGA IV	INDUSTRIAL	8,551	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ RIO BRAVO I	INDUSTRIAL	10,800	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ RIO BRAVO II	INDUSTRIAL	14,000	0.1%	100.0%
TITAN	CD JUAREZ LAS TORRES	INDUSTRIAL	55,955	0.4%	100.0%
TITAN	MTY DIAMANTE	INDUSTRIAL	25,223	0.2%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE I	INDUSTRIAL	27,917	0.2%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE II	INDUSTRIAL	28,219	0.2%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE III	INDUSTRIAL	21,856	0.2%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE IV	INDUSTRIAL	23,350	0.2%	100.0%
TITAN	MTY GUADALUPE V	INDUSTRIAL	12,882	0.1%	100.0%
TITAN	MTY SAN NICOLAS	INDUSTRIAL	13,698	0.1%	0.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA I	INDUSTRIAL	15,329	0.1%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA II	INDUSTRIAL	9,617	0.1%	100.0%

TITAN	MTY SANTA CATARINA III	INDUSTRIAL	8,246	0.1%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA IV	INDUSTRIAL	36,982	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA V	INDUSTRIAL	20,467	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VI	INDUSTRIAL	19,500	0.2%	50.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VII	INDUSTRIAL	22,546	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA VIII	INDUSTRIAL	24,270	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA IX	INDUSTRIAL	27,295	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA X	INDUSTRIAL	20,652	0.2%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA XI	INDUSTRIAL	7,625	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA I	INDUSTRIAL	14,307	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA II	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA III	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA IV	INDUSTRIAL	8,103	0.1%	100.0%
TITAN	PUEBLA V	INDUSTRIAL	10,779	0.1%	100.0%
TITAN	QUERETARO I	INDUSTRIAL	18,116	0.1%	100.0%
TITAN	QUERETARO II	INDUSTRIAL	18,229	0.1%	100.0%
TITAN	REYNOSA MAQUILPARK	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	REYNOSA VILLA FLORIDA III	INDUSTRIAL	11,148	0.1%	55.8%
TITAN	SALTILLO RAMOS ARIZPE I	INDUSTRIAL	14,697	0.1%	100.0%
TITAN	SALTILLO RAMOS ARIZPE II	INDUSTRIAL	7,734	0.1%	100.0%
TITAN	OTAY	INDUSTRIAL	26,904	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR I	INDUSTRIAL	21,301	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR II	INDUSTRIAL	19,634	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR III	INDUSTRIAL	16,351	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR IV	INDUSTRIAL	14,736	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR V	INDUSTRIAL	12,627	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR VI	INDUSTRIAL	8,873	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA CAÑON DEL PADRE	INDUSTRIAL	21,263	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA EL LAGO I	INDUSTRIAL	17,397	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA EL LAGO II	INDUSTRIAL	11,613	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO I	INDUSTRIAL	13,371	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO II	INDUSTRIAL	6,361	0.1%	100.0%
TITAN	TIJUANA PACIFICO III	INDUSTRIAL	8,906	0.1%	100.0%
TITAN	ZACATECAS	INDUSTRIAL	36,242	0.3%	100.0%
TITAN	MTY SANTA CATARINA XII	INDUSTRIAL	19,430	0.2%	100.0%
TITAN	TIJUANA ALAMAR VII	INDUSTRIAL	9,467	0.1%	100.0%
HERCULES	TEPEJI	INDUSTRIAL	65,210	0.5%	100.0%
HERCULES	TAJUELOS II	INDUSTRIAL	20,365	0.2%	87.0%

HERCULES	GUADALAJARA PARK	INDUSTRIAL	31,735	0.3%	92.6%
HERCULES	LA PRESA	INDUSTRIAL	20,956	0.2%	100.0%
HERCULES	SAN MARTIN OBISPO III	INDUSTRIAL	95,561	0.8%	100.0%
HERCULES	QUERETARO V	INDUSTRIAL	108,759	0.9%	98.6%
HERCULES	CUAUTIPARK III	INDUSTRIAL	66,912	0.5%	100.0%
MEMORIAL	SANTA GEMA	OTROS	503	0.0%	100.0%
MEMORIAL	EI CARMEN	OTROS	2,225	0.0%	100.0%
MEMORIAL	MARIANAS	OTROS	13,000	0.1%	100.0%
MEMORIAL	VALLARTA	OTROS	2,109	0.0%	100.0%
MEMORIAL	DEL RIO	OTROS	4,500	0.0%	100.0%
MEMORIAL	AGUASCALIENTES	OTROS	2,480	0.0%	100.0%
MEMORIAL	ALLENDE	OTROS	1,602	0.0%	100.0%
MEMORIAL	COLIMA	OTROS	3,850	0.0%	100.0%
MEMORIAL	FELIX CUEVAS	OTROS	6,584	0.1%	100.0%
MEMORIAL	FRANCISCO VILLA	OTROS	5,920	0.0%	100.0%
MEMORIAL	IRAPUATO	OTROS	2,060	0.0%	100.0%
MEMORIAL	LOPEZ MATEOS LEON	OTROS	2,640	0.0%	100.0%
MEMORIAL	SANTA MONICA	OTROS	1,766	0.0%	100.0%
MEMORIAL	SULLIVAN	OTROS	22,030	0.2%	100.0%
MEMORIAL	LOMAS	OTROS	7,033	0.1%	100.0%
MEMORIAL	MORELIA	OTROS	1,082	0.0%	100.0%
EX ROJO	ANILLO PERIFERICO	OFICINA	5,579	0.0%	100.0%
EX ROJO	CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	OTROS	213	0.0%	0.0%
EX ROJO	MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	OTROS	939	0.0%	0.0%
EX ROJO	AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS	OTROS	469	0.0%	0.0%
EX ROJO	AMERICAS 1586	OFICINA	11,009	0.1%	81.8%
EX ROJO	PADRE MIER 134	OFICINA	11,761	0.1%	0.0%
EX ROJO	ENRIQUE L Y GONZALITOS DR ELEUTERIO GLEZ	OTROS	524	0.0%	0.0%
EX ROJO	AV BOSQUES DEL VALLE	OFICINA	1,820	0.0%	0.0%
EX ROJO	AV BOSQUES DEL VALLE	OTROS	619	0.0%	100.0%
EX ROJO	GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO	OTROS	469	0.0%	0.0%
EX ROJO	AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS	OTROS	3,067	0.0%	0.0%
EX ROJO	AV B JUAREZ Y L ENCINAS	OFICINA	3,237	0.0%	0.0%
MITIKAH 2584	CENTRO COMERCIAL MITIKAH	COMERCIAL	103,624	0.8%	98.7%
MITIKAH 2584	TORRE M	COMERCIAL	2,996	0.0%	0.0%
MITIKAH 2584	TORRE M	OFICINA	61,532	0.5%	92.1%
MITIKAH 2584	AV UNIVERSIDAD 1200	OFICINA	103,462	0.8%	100.0%
MITIKAH 2584	CONSULTORIOS / OFICINAS	OFICINA	10,000	0.1%	100.0%

JUPITER [11]	ATIZAPAN PARK	INDUSTRIAL	81,083	0.6%	100.0%
JUPITER	BALAS QUERETARO	INDUSTRIAL	35,855	0.3%	100.0%
JUPITER	BARRIENTOS II	INDUSTRIAL	10,692	0.1%	100.0%
JUPITER	CHETUMAL	INDUSTRIAL	7,000	0.1%	100.0%
JUPITER	CHIQUIHUITE	INDUSTRIAL	6,056	0.0%	100.0%
JUPITER	COACALCO	INDUSTRIAL	5,891	0.0%	100.0%
JUPITER	COACALCO II	INDUSTRIAL	70,000	0.6%	64.6%
JUPITER	EL SALTO II	INDUSTRIAL	58,896	0.5%	100.0%
JUPITER	EL SALTO III	INDUSTRIAL	234,257	1.9%	97.7%
JUPITER	LERMA PARK III	INDUSTRIAL	24,384	0.2%	100.0%
JUPITER	LOS REYES	INDUSTRIAL	93,271	0.7%	100.0%
JUPITER	SAN JOSE	INDUSTRIAL	143,203	1.1%	100.0%
JUPITER	SANTIN	INDUSTRIAL	222,207	1.8%	100.0%
JUPITER	TEOLOPARK	INDUSTRIAL	54,048	0.4%	100.0%
JUPITER	TULTEPARK	INDUSTRIAL	67,963	0.5%	100.0%
JUPITER	TULTIPARK III	INDUSTRIAL	218,441	1.7%	100.0%
JUPITER	TULTIPARK IV	INDUSTRIAL	37,891	0.3%	100.0%
JUPITER	VALLEJO PARK	INDUSTRIAL	20,660	0.2%	100.0%

[1] La Cartera Estabilizada incluye a: (i) la Cartera Júpiter, misma que se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties y (ii) la propiedad denominada Doña Rosa II propiedad de Fibra Next.

[2] Se utilizó el tipo de cambio de $20.0218 pesos por cada dólar correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

[3] Propiedad de Fibra Next, la cual consolida con la Emisora.

[4] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[5] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[6] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[7] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[8] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[9] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[10] Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado sería transmitido para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización.

[11] La Cartera Júpiter se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties, la cual es controlada y consolidada por la Emisora a través de Fibra Next.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios:

(ii)Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

2025

Durante 2025 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante el 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios. La Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora.

Adicionalmente, durante el 2025 Fibra Next: (i) contribuyó la Cartera Júpiter al patrimonio de Next Properties y (ii) adquirió como parte de su propio patrimonio a la Propiedad denominada Doña Rosa II que se integra, para efectos de este reporte, como parte de la Cartera Individuales Industriales.

Con motivo de lo anterior, Fibra Uno consolida los 18 Activos que integran la Cartera Júpiter y la Propiedad denominada Doña Rosa II, cerrando su portafolio industrial con un total de 201 Propiedades al 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, durante noviembre de 2025 se formalizó la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas, por Ps. 100 millones.

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m²)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Terreno ubicado en el Municipio de Altamira, Estado de Tamaulipas, adquirido por el Fideicomiso con la Cartera Kansas.	Terreno (no desarrollado), con superficie aproximada de 122,031 m²	$100,000,000.00 M.N. [1]	Tercer trimestre de 2025 [2]	La cantidad de $20,000,000.00 M.N. fueron pagados en la fecha de firma de la escritura pública mediante la cual se formalizó la compraventa y el remanente, es decir, la cantidad de $80,000,000.00 M.N., se pagaría mediante 12 mensualidades iguales y consecutivas por $6,666,666.66 M.N., debiendo pagarse la primera de ellas dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de firma de la misma.
Total	**0 m² (GLA)**	$100,0**00,000.00 M.N.**		

2 No se causó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en virtud de que el inmueble es un terreno sin construcciones.
3 La formalización de la presente operación se llevó a cabo en escritura pública el 13 de noviembre de 2025.

2024

Durante 2024 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, el 31 de octubre de 2024 se formalizó la venta de los inmuebles descritos en la presente sección, contando con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias, en su caso, facultados para autorizar las enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m^2)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Nave industrial ubicada Apodaca, Nuevo León, en el Desarrollo Industrial Centro Industrial GP, que formaba parte del Cartera California. Datos de identificación en inventario: 21016 California Apodaca II, Cartera California.	9,101.00 m^2	USD $9.2 más IVA	31 de octubre de 2024	La totalidad del precio fue pagado a la fecha de firma de la escritura pública
Total	**9,101.00 m^2 (GLA)**	**USD $9.2 más IVA[1]**		

2023

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

[1] Se utilizó el tipo de cambio de $20.0218 pesos por cada dólar correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

Evolución de los activos del fideicomiso:

(iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento, avance de los Bienes Inmuebles en desarrollo, etc.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada[1]

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento). Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada consistía en:

- 143 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.0 millones de metros cuadrados (23.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.7% en base al GLA.
- 201 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 7.5 millones de metros cuadrados (60.1% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.7% en base al GLA.

- 79 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (9.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 82.9% en base al GLA.

- 207 Operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.9 millones de metros cuadrados (6.9% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.3% en base al GLA.

46.6% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025 ha sido certificada como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*) o Edge. Asimismo, 38.4% del GLA total del portafolio industrial y 12.3% del GLA del portafolio comercial cuenta con algún tipo de certificación LEED o Edge.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación[4]	RFA al 31 de diciembre de 2025 (Ps. $ en miles)[5]	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial[1]	130	143	2,984,260	23.8%	93.7%	9,980,859	36.8%	300.0
Industrial[2]	201	201	7,542,978	60.1%	97.7%	10,513,645	38.7%	120.2
Oficinas[3]	74	79	1,161,647	9.2%	82.9%	4,614,970	17.0%	405.8
Otros	200	207	869,680	6.9%	99.3%	2,028,332	7.5%	201.8
Total 2024	605	630	12,558,565	100.0%	95.5%	27,137,807	100.0%	190.9

[1] La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 70,223 m² de GLA.
[2] Fibra UNO consolida el 100% del portafolio Industrial de Fibra Next, incluyendo Cartera Jupiter y Doña Rosa II.
[3] Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
[4] El porcentaje de ocupación excluye el ABR de las propiedades que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 159,191 m² de GLA.
[5] La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2024 (Ps. $ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial[1] [4]	131	147	3,041,662	27.3%	93.7%	9,681,526	38.8%	285.8
Industrial[2]	180	180	6,053,045	54.4%	98.2%	8,619,085	34.6%	120.8
Oficinas[3] [4]	74	80	1,187,705	10.7%	83.7%	4,666,074	18.7%	406.1
Otros	200	206	854,080	7.7%	99.2%	1,966,506	7.9%	193.5
Total 2024	585	613	11,136,493	100.0%	95.6%	24,933,191	100.0%	196.5

[1] La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. Asimismo, excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 27,632 m² de GLA.
[2] Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
[3] El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Satélite que al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 44,350 m² de GLA.

(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA total (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación(3)	RFA al 31 de diciembre de 2023 (Ps. $ en miles)(4)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	132	147	3,019,403	27.3%	91.8%	9,031,886	39.7%	273.8
Industrial	180	180	6,045,281	54.6%	98.5%	7,501,208	33.0%	105.0
Oficinas(2)	74	80	1,144,580	10.3%	81.7%	4,250,613	18.7%	378.6
Otros	200	206	854,362	7.7%	99.2%	1,949,503	8.6%	191.8
Total 2023	**586**	**613**	**11,063,625**	**100.0%**	**95.0%**	**22,733,209**	**100.0%**	**180.7**

(1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.
(2) Fibra UNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
(3) El porcentaje de ocupación excluye el ABR de Tapachula que al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en proceso de estabilización, por un total de 24,826 m² de GLA.
(4) La RFA excluye Propiedades In Service.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección "*2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso - (i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso – Contratos de Arrendamiento y su vencimiento*", del presente documento.

[1] La Cartera Estabilizada incluye a: (i) la Cartera Júpiter, misma que se integra por los 18 Activos que aportó Fibra Next a Next Properties y (ii) la propiedad denominada Doña Rosa II propiedad de Fibra Next.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés)

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

Doce meses terminados al 31 de diciembre

	2025	2024	2023
(+) Ingresos por arrendamiento	27,039,612	25,084,179	22,969,791
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19/OTIS	0	-54,439	0
(+) Ingresos por mantenimiento	2,890,404	2,663,092	2,384,602
(+/-) Estimación preventiva para apoyos COVID-19/OTIS	0	-569	0
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,120	270,631	264,895
(+) Ingreso por intereses de activo financiero	297,568	297,567	296,728
(+) Comisiones por administración	9,113	64,196	141,321
(=) Total de ingresos	30,508,817	28,324,657	26,057,337
(-) Gastos de administración	-2,259,225	-2,297,933	-1,619,609
(-) Gastos de operación	-4,024,250	-3,495,291	-3,109,726
(-) Predial	-829,532	-798,364	-770,568
(-) Seguros	-506,393	-436,992	-392,232
(=) NOI	22,889,417	21,296,076	20,165,202
Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	82.9%	83.2%	85.7%
NOI por CBFI (1)	6.012	5.587	5.312

(1) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras Operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFI. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

Tabla de Conciliación FFO

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
Utilidad neta consolidada	27,049,324	10,006,949	18,344,065
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-11,693,972	11,188,024	-2,164,140
(+/-) (Ganancia) pérdida cambiaria, Neta	-6,769,549	10,116,901	-7,454,408
(+/-) Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados.	185,180	128,058	-112,899
(+) Amortización de comisiones bancarias	371,267	201,867	247,923
(+) Bono ejecutivo	760,412	110,442	321,900
(+) Amortización de la plataforma administrativa	102,182	102,184	102,184
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	33,065	32,856	144,957

(-) Participación no controladora[1]	-315,698	-306,382	-511,441
(+/-) Utilidad en venta de propiedades de Inversión	-52,296	0	0
(=) FFO	**9,669,916**	**9,204,852**	**8,918,141**
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	35.0%	36.0%	37.9%

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2025	**2024**	**2023**
NOI por CBFI[2]	6.0120	5.587	5.312
FFO por CBFI[3]	2.5398	2.4149	2.3492
Distribución por CBFI[4]	2.4000	1.9983	2.2455
NAV por CBFI[5]	53.1203	49.2282	51.1552

[1] La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, Samara Satélite y Fibra NEXT, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dichas Propiedades.
[2] NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
[3] FFO dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.
[4] Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFI es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFIs utilizados para el cálculo son los CBFIs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente. En 2023, no incluye el monto pagado directamente a la autoridad fiscal en nombre y representación de nuestros tenedores de CBFIs.
[5] El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos, posteriormente dividido por el número de CBFIs en circulación al cierre del periodo.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

2025

Durante 2025 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Asimismo, durante el 2025, la Emisora concluyó de manera exitosa la segregación de la totalidad de sus Activos de vocación industrial (182 Activos) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios. La Emisora controla y consolida a dicho fideicomiso a través de Fibra Next, la cual, a su vez, es controlada por la Emisora.

Adicionalmente, durante el 2025 Fibra Next: (i) contribuyó la Cartera Júpiter al patrimonio de Next Properties y (ii) adquirió como parte de su propio patrimonio a la Propiedad denominada Doña Rosa II que se integra, para efectos de este reporte, como parte de la Cartera Individuales Industriales.

Con motivo de lo anterior, Fibra Uno consolida los 18 Activos que integran la Cartera Júpiter y la Propiedad denominada Doña Rosa II, cerrando su portafolio industrial con un total de 201 Propiedades al 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, durante noviembre de 2025 se formalizó la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas, por Ps. 100 millones.

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m²)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Terreno ubicado en el Municipio de Altamira, Estado de Tamaulipas, adquirido por el Fideicomiso con la Cartera Kansas.	Terreno (no desarrollado), con superficie aproximada de 122,031 m²	$100,000,000.00 M.N. [1]	Tercer trimestre de 2025 [2]	La cantidad de $20,000,000.00 M.N. fueron pagados en la fecha de firma de la escritura pública mediante la cual se formalizó la compraventa y el remanente, es decir, la cantidad de $80,000,000.00 M.N., se pagaría mediante 12 mensualidades iguales y consecutivas por $6,666,666.66 M.N., debiendo pagarse la primera de ellas dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de firma de la misma.
Total	**0 m² (GLA)**	$100,0**00,000.00 M.N.**		

2 No se causó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en virtud de que el inmueble es un terreno sin construcciones.
3 La formalización de la presente operación se llevó a cabo en escritura pública el 13 de noviembre de 2025.

2024

Durante 2024 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Al 31 de diciembre de 2024 la cartera total era de 11.1 millones de metros cuadrados de GLA, incluyendo 585 Propiedades con 613 Operaciones diversificadas.

Asimismo, el 31 de octubre de 2024 se formalizó la venta de los inmuebles descritos en la presente sección, contando con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias, en su caso, facultados para autorizar las enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m²)	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de enajenación	Forma de pago por la enajenación
Nave industrial ubicada Apodaca, Nuevo León, en el Desarrollo Industrial Centro Industrial GP, que formaba parte del Cartera California. Datos de identificación en inventario: 21016 California Apodaca II, Cartera California.	9,101.00 m²	USD $9.2 más IVA	31 de octubre de 2024	La totalidad del precio fue pagado a la fecha de firma de la escritura pública
Total	**9,101.00 m² (GLA)**	**USD $9.2 más IVA[1]**		

2023

Durante 2023 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Al 31 de diciembre de 2023, se continuó desarrollando 1 (una) Propiedad que se esperaba, una vez acabada, agregara 66,561 metros cuadrados al GLA, de los cuales, al 31 de diciembre de 2023 no se entregaron metros cuadrados de dicha propiedad. Se estimaba la entrega de dicho desarrollo durante el cuarto trimestre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2023 la cartera total era de 11.1 millones de metros cuadrados de GLA, incluyendo 586 Propiedades con 613 Operaciones diversificadas.

Asimismo, durante mayo de 2023 se formalizó la venta de diversas propiedades que formaban parte de la Cartera Titán, Cartera California, Cartera Vermont y Cartera Maine que totalizan 269,963 m^2 (más 465,765 m^2 de reservas territoriales), por un monto de $205.5 millones de Dólares, considerando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

[1] Se utilizó el tipo de cambio de Ps. $20.0218 por cada Dólar correspondiente a la fecha de firma de las escrituras.

Informe de deudores relevantes:

(vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Bienes Inmuebles presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

d) Contratos y acuerdos relevantes

I) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado

una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación, aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de bienes inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la Emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, al Administrador del Fideicomiso, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común, a nuestro Auditor Externo, al Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciario por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud del Asesor o del Representante Común, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. El Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en el apartado “Plazo y Terminación” anterior), y le otorgará a dicho Liquidador

algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones del Asesor (y el Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías.

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de CBFIs no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores de CBFIs cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
A cualquier Tenedor de CBFI, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) de CBFIs no se consideren suficientemente informados.
A los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento el Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza
En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con el Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con la Empresa de Servicios de Representación; y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, como se describe más adelante. Asimismo, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.[1] para la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

A partir del 1 de enero de 2026, internalizamos los servicios inmobiliarios que el Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador y demás empresas encargadas de la administración y operación del Fideicomiso. Para mayor información favor de referirse al apartado “Internalización” de la sub-sección “h) Acontecimientos recientes” de la sección “1. Información General” del presente Reporte Anual.

En relación con la estructura operativa de Next Properties, el fiduciario del fideicomiso Next Properties celebró el Contrato de Administración Next Properties con 2401 Next Management, S.C., en virtud del cual dicha sociedad presta los servicios de administración de los activos que integran el patrimonio de Next Properties, incluyendo funciones operativas, financieras, contables, fiscales y de gestión de arrendamientos, conforme a las políticas y lineamientos aprobados por sus órganos de gobierno.

Adicionalmente, Next Properties celebró el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management con F1 Management, S.C., subsidiaria de Fibra Uno, para la prestación de determinados servicios de apoyo administrativo, contable, fiscal y operativo, los cuales se proporcionan en condiciones de mercado y en cumplimiento de las disposiciones de gobierno corporativo aplicables, incluyendo aquellas relativas a operaciones con partes relacionadas.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con el Asesor
Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor fue responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, los cuales fueron prestados hasta el 31 de diciembre de 2025, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollados o adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;

Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;

Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;

Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;

Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;

Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y

En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes
El Asesor debía elaborar un programa de actividades, mismo que debía acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación
De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor tuvo, hasta el 31 de diciembre de 2025, derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resultaba de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual era liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, eran provisionales y se calculaban conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago era definitivo y se calculaba con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago era igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres haya excedido la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor debía pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que haya aprobado nuestro Comité Técnico, el Asesor cobraba una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se hayan adquirido o aportado al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se hayan realizado con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causaba en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que hayan sido adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes están sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y están sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Vigencia
El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y fue renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces.

Remoción

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, el Asesor podía ser removido (i) si incurría en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podían dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se daría por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminaban. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluía por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminábamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación sería pagado al Asesor; dicho pago consistía en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podían evitar la remoción del Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra el nombre, la edad y el puesto del único directivo del Asesor:

Nombre	Edad(1)	Sexo(2)	Puesto
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General

Al 31 de diciembre de 2025.

El 100% de los directivos del Asesor son del sexo masculino.

André El-Mann Arazi es el Director General del Asesor y del Administrador del Fideicomiso, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene más de 35 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Plan de Compensación

Hemos implementado el Plan de Compensación conforme lo resuelto en la Asamblea de Tenedores celebrada el 25 de abril de 2024. Consideramos que este plan alinea los intereses de los de empleados, ejecutivos y colaboradores de las empresas que tienen encomendada la dirección, administración y operación del Fideicomiso, incluyendo los del Administrador con los de los Tenedores de CBFIs. Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

Tamaño del Plan de Compensación. El Plan de Compensación está limitado a 190,364,412 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs, asumiendo las operaciones de capital de 2024.

Objetivos del Plan. Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.

Duración del Plan. El Plan de Compensación fue renovado por el periodo comprendido de 2024 al 2033.

Gobierno del Plan. La administración propondrá la compensación al Comité de Nominaciones y Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Nominaciones y Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Nominaciones y Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Conforme se estableció en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2025, los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones son Herminio Blanco Mendoza[2], Antonio Hugo Franck Cabrera, Irma Adriana Gómez Cavazos, André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado. El Comité de Nominaciones y Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.

Principales parámetros del Plan de Compensación: Tanto nuestra administración como el Comité de Nominaciones y Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera

Ciertas definiciones:

FFO por CBFI – Se entiende por FFO (o “Fully Diluted FFO/CBFI” por sus siglas en inglés) por CBFI a los fondos generados por la operación dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón, excluyendo los CBFIs que fueron autorizados por el plan pero que no han sido emitidos.

Dividendo por CBFI – Se entiende por Dividendo por CBFI a los dividendos y las Distribuciones pagadas (de la ganancia fiscal y los retornos de capital) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de esta razón, excluyendo los CBFIs que fueron autorizados por el plan pero que no han sido emitidos.

Crecimiento en el Precio del CBFI – Se entiende por Crecimiento en el Precio de CBFIs al incremento en el porcentaje del precio del CBFI, contra el cierre del precio al 31 de diciembre de año anterior.

Objetivos ASG (proyectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza) – Se entiende por Objetivo ASG al incremento en porcentaje del ABR certificado bajo los esquemas LEED, BOMA o EDGE, con la intensión de tener un portafolio de propiedades carbono cero. El objetivo para 2040 es que todas las Carteras del Fideicomiso estén certificadas con LEED o Edge y para 2050 se pretende llegar a los niveles LEED Zero y EDGE Zero en 2050.

Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso f.

Si en algún determinado año, los CBFIs disponibles para dar cumplimiento al Plan de Compensación no son utilizados, se mantendrán en una bolsa de recuperación y podrán ser utilizados en los años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas

FFO por CBFI que tendrá un peso de 20% de la calificación.
Dividendo por CBFI que tendrá un peso de 20% de la calificación.
Crecimiento en el Precio del CBFI tendrá un peso de 20% de la calificación.
m2 certificados en LEED/BOMA/EDGE hacia Zero tendrá un peso de 20% de la calificación.

Las metas y porcentajes de Emisión de CBFIs para cada métrica serán conforme se indica a continuación:

FFO por CBFI

Puntos base sobre inflación	cobertura de Plan
100	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

Dividendo por CBFI

Puntos Base sobre inflación	Cobertura de Plan
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Crecimiento en el precio del CBFI

vs. cierre anterior	Cobertura de Plan
1%	10%
5%	50%
10%	100%
15%	150%
20%	200%

Métrica ASG

% cumplimiento anual	Cobertura de Plan
80%	20%
90%	40%
100%	60%
110%	80%
120%	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

Desde la aprobación del Plan de Compensaciones aprobado en 2014, al 31 de diciembre de 2025, hemos puesto en circulación 148,871,723 CBFIs relativos al Plan de compensaciones.

Por lo que respecta al Plan de Compensaciones renovado en 2024, al 31 de diciembre de 2025, hemos puesto en circulación 5,330,204 CBFIs relativos a dicho plan.

ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.
Obligaciones y responsabilidades del Administrador

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la Emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los bróker independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Administración:

(a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada Bien Inmueble.

(b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo límite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitar y entrevistas necesarias al efecto.

(f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al Contrato de Administración.

(h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

(i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Términos y condiciones del esquema de compensaciones (Contraprestación)

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA

aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo.

Reportes del Administrador

El Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico un reporte mensual relacionado con los Servicios de Administración prestados, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente, el Administrador deberá elaborar y entregar para aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

Estándar de desempeño y diligencia respecto al fideicomiso

Los Servicios de Administración los prestará el Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Fideicomiso y, respecto de aquello no previsto en dichos contratos, su actuar se regirá por lo previsto por el Código de Comercio para los comisionistas y en el Código Civil para los mandatarios, debiendo, como estándar de desempeño, cuidar el negocio como propio.

Sustitución del Administrador (Causales de remoción, procedimiento de sustitución y posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución)

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplida la vigencia del Contrato de Administración.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un administrador sustituto (la “Fecha de Sustitución”).

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto, en el entendido que, sin embargo que el administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones aquí descritas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso.

El Administrador cooperara con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en términos del Contrato de Administración, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

Régimen de responsabilidad y penas convencionales

Las operaciones hechas por el Administrador, en su carácter de mandatario, hechas con violación o en exceso del encargo recibido, estarán sujetas al pago de daños y perjuicios, no habiéndose pactado una pena convencional al respecto.

iii) Contrato de prestación de servicios celebrado para la administración de la Cartera Vermont y la Cartera Titán

El 4 de noviembre de 2013 celebramos un contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles con la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont.

Con fecha 30 de julio de 2014, Finsa Holding, S.A. de C.V., como cedente y FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., como cesionario, celebraron un convenio de reconocimiento y aceptación de cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles antes referido.

Con fecha 26 de febrero de 2020, celebramos un convenio modificatorio al contrato de prestación de servicios, con la finalidad de incluir, adicionalmente, todas las Propiedades que integran la Cartera Titán.

Derivado de la segregación de los Activos de vocación industrial (los cuales incluyen a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V actualmente presta dichos servicios en favor de Next Properties, y realiza, entre otras, las siguientes funciones: (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Vermont y la Cartera Titán; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) llevar a cabo las operaciones de vigilancia y preparar informes sobre el desempeño de los Bienes Inmuebles; (vii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de la relación y comunicación con los arrendatarios; (ix) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (x) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (xi) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Bienes Inmuebles; (xii) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xiii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., Next Properties paga una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente se cobre respecto de la Cartera Vermont y la Cartera Titán.

El contrato celebrado con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. tenía una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato podía ser terminado por Next Properties en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

iv) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. fue responsable de los Servicios de Representación, los cuales fueron prestados hasta el 31 de diciembre de 2025, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al

Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tuvo, hasta el 31 de diciembre de 2025, derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que debía pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Vigencia

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

Remoción

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. podía ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

v) El Contrato de Administración Next Properties

El fideicomiso Next Properties celebró, con fecha 8 de julio de 2025, el Contrato de Administración NEXT Properties con 2401 Next Management, S.C., subsidiaria de Fibra Next, a efectos de que 2401 Next Management, S.C. lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de los Activos que integren el patrimonio de NEXT Properties.

En términos del Contrato de Administración NEXT Properties, 2401 Next Management, S.C. será responsable de prestar al fideicomiso Next Properties los siguientes servicios:
Contratar los recursos humanos que requiere el fideicomiso Next Properties para su operación, verificando que las responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del fideicomiso Next Properties;

Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y obras especializadas necesarias para mantener los Activos del fideicomiso Next Properties en buen estado de operación, mantenimiento y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del fiduciario de Next Properties junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el fiduciario de Next Properties, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios y obras especializadas necesarias para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el fiduciario de Next Properties; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Activos y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Activos;

Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados de vigilancia y seguridad de los Activos del fideicomiso Next Properties;

Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento y celebrar los mismos en representación del fideicomiso Next Properties conforme a las políticas, términos, plazas y condiciones autorizados por este;

Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las cuentas del fideicomiso Next Properties de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al fiduciario de Next Properties los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al fiduciario de Next Properties las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el fiduciario de Next Properties que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al fiduciario de Next Properties los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del fideicomiso Next Properties y la desocupación de los Activos de los Arrendatarios morosos;

Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados para realizar las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Activos del fideicomiso Next Properties, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brókeres independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos;

Ejecutar todas las actividades relacionadas con la administración financiera del fideicomiso Next Properties; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del fideicomiso Next Properties para la aprobación del fiduciario de Next Properties; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del fideicomiso Next Properties, reportando al fiduciario de Next Properties las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) realizar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del fideicomiso Next Properties; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del fideicomiso Next Properties; y (v) preparar los estados financieros del fideicomiso Next Properties para la aprobación del fiduciario de Next Properties.

Contratar los servicios especializados necesarios para llevar y mantener actualizada la contabilidad del fideicomiso Next Properties; así como los servicios de los auditores externos del fideicomiso Next Properties, asesores legales, financieros, estructuradores, agentes inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados en beneficio del patrimonio del fideicomiso Next Properties;

Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del fideicomiso Next Properties, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como, en su caso, todas aquellas relacionadas con los valores que el Fideicomiso coloque a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al fiduciario de Next Properties los actos necesarios al efecto;

Realizar todas las actividades para mantener los Activos del fideicomiso Next Properties asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y la ejecución de obras especializadas que se requieran para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos que incrementen el patrimonio del fideicomiso Next Properties;

En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el patrimonio del fideicomiso Next Properties y de los Contratos de Arrendamiento.

En general, llevar a cabo todas las actividades establecidas a su cargo conforme al fideicomiso Next Properties y el Contrato de Administración NEXT Properties.

2401 Next Management, S.C. no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el fiduciario de Next Properties, hasta donde alcance el patrimonio del fideicomiso Next Properties, y de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso Next Properties y hasta por el monto del presupuesto anual de operación de 2401 Next Management, S.C. autorizado conforme al fideicomiso Next Properties, pagará, contra la entrega de la factura correspondiente, la cantidad mensual equivalente al gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al fideicomiso Next Properties.
La vigencia del Contrato de Administración NEXT Properties es de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto 2401 Next Management, S.C. no sea sustituido en los términos del Contrato de Administración NEXT Properties. Una vez vencido el plazo forzoso, 2401 Next Management, S.C. y/o el fiduciario de Next Properties podrán dar por terminado el Contrato de Administración NEXT Properties previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

vi) Contrato de Prestación de Servicios F1 Management

El fideicomiso Next Properties celebró el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management con el Administrador del Fideicomiso (F1 Management, S.C.), una subsidiaria de Fibra Uno, para que ésta realice los siguientes servicios: (i) asesorar a la administración de Next Properties para el cumplimiento oportuno de las obligaciones contables, fiscales, financieras, de prevención de lavado de dinero y ambientales de Next Properties, incluyendo la preparación, elaboración y entrega de reportes financieros, fiscales y regulatorios conforme a la Legislación Aplicable y a las instrucciones de Next Properties; (ii) la realización de forma directa o a través de terceros de las actividades administrativas relacionadas con la facturación y la cobranza; (iii) la asistencia en la negociación y contratación de seguros; (iv) la administración, organización y resguardo de archivos y documentación relacionada con la operación de Next Properties; (v) la revisión de contratos relacionados con la operación de Next Properties; y (vi) en general, la ejecución de todas aquellas actividades de naturaleza administrativa que le sean solicitadas por Next Properties. Lo anterior, en el entendido que toda contraprestación en relación con dichos servicios deberá ser de mercado, pudiendo tener un componente variable relacionado con métricas de desempeño, y en pleno cumplimiento de nuestras normas de gobierno corporativo, incluyendo nuestras normas para operaciones con partes relacionadas.
La vigencia del Contrato de Prestación de Servicios F1 Management es de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades.

vii) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o

						cargo (años)	miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.¨** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	55	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	76	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	37	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	83	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	54	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	76	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	74	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. **
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Sí	76	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**

							Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza (2)	N/A	Sí	75	Masculino	14	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		No tiene suplente-	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Sí	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso
(1) Hasta agosto de 2025 (fecha en que concluyó la gestión de Herminio Blanco Mendoza), el 91.67% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico eran del sexo masculino y 8.33% del sexo femenino; con posterioridad a dicha fecha el 90.91% de dicho comité son del sexo masculino y 9.09% del sexo femenino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.
(2) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo-E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fondear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del consejo de administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de Fibra UNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento

comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 45 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 30 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

José Antonio Meade Kuribreña es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y vocal del Comité de Practicas Societarias. Es economista por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Cuenta con un Doctorado en Economía por la Universidad de Yale. Participó como candidato a la presidencia de México en las elecciones del país en 2018. Ha ocupado diversos cargos públicos, ente ellos, fue secretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2016 hasta noviembre de 2017, secretario de Desarrollo Social durante agosto de 2015 hasta septiembre de 2016, Secretario de Relaciones Exteriores de diciembre de 2012 a agosto de 2015. De septiembre de 2011 a noviembre de 2012 asumió el cargo de Secretario de Hacienda y Crédito Público. En enero de 2011 tomó posesión como Secretario de Energía, mismo que dejó en septiembre del mismo año. Del mismo modo ocupó el cargo de Subsecretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2010 a enero de 2011 en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Dentro de la misma Secretaría, desempeñó diferentes cargos como Subsecretario de Ingresos, Jefe de la Oficina de Coordinación del C. Secretario y Director General de Banca y Ahorro. Por otro lado, de enero de 2003 a diciembre de 2006 ocupó el cargo de Director General de Financiera Rural. De mayo de 2002 a enero de 2003 fue Director General del Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. Así también se desempeñó como Secretario Adjunto de Protección al Ahorro Bancario en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) y como Director General de Planeación Financiera en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico, presidente del Comité de Prácticas Societarias, vocal en el Comité de Nominaciones y Compensaciones y, a partir de agosto de 2025, vocal del Comité de Auditoría. Tiene más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, 35 años en riesgos financieros y bursátiles 30 años en temas sociales y 25 en temas ambientales, ha asesorado a muchas empresas mexicanas y extranjeras en alianzas estratégicas, fusiones y adquisiciones. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Fungió como socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo por 21 años, miembro de Consejo Coordinador Corporativo que realizó el primer Código de Gobierno Corporativo en el año 2000. Ha sido miembro en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados y profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente de nuestro Comité de Auditoría, vocal del Comité de Prácticas Societarias y, a partir de agosto de 2025, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Socio Fundador y Presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Tiene más de 40 años de experiencia en gobierno corporativo participando como miembro, independiente y directo, en diferentes consejos de administración; más de 35 años en temas sociales a través de su participación con diferentes instituciones y más de 10 años en cuestiones ambientales. Actualmente también es presidente del consejo asesor de Galileo Investment Management, LLC, presidente del consejo asesor de Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V., Presidente del Consejo de Administración de Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR, Miembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de Grupo Collado, S.A. de C.V. y fue Presidente del Patronato del The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC). Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y Vice-Presidente del Consejo de Administración y CEO de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México), Presidente del Consejo de Administración de N.M. Rothschild (Colombia), miembro

independiente del consejo de administración de Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile) y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de NM Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra), Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza [3] fue hasta agosto de 2025 Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones y vocal del Comité de Auditoría. Es presidente y director general de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Irma Adriana Gómez Cavazos es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del Comité de Auditoría y vocal del Nominaciones y Compensaciones. Es Doctora en Economía Aplicada y Maestra en Economía por la Universidad de Texas A&M. Se desempeñó como Oficial Mayor en la Secretaría de Educación Pública (SEP). De diciembre de 2012 a septiembre de 2015 ocupó el cargo de Oficial Mayor en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Anteriormente, fue Directora Ejecutiva de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable del Consejo Coordinador Empresarial. Fue Decana de la EGADE Business School México del Tecnológico de Monterrey, donde creó el Centro de Sostenibilidad y Negocios. Trabajó para CEMEX como Directora de Asuntos Corporativos de las Américas. Funcionaria del Gobierno Federal en la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) de 2003 a 2006, donde ocupó los cargos de Titular de la Unidad de Relaciones Económicas y Cooperación Internacional y; Coordinadora de Asesores del Secretario de Relaciones Exteriores.

viii) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General	15	46	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	64	Masculino	Director General Adjunto	14	41	N/A
Fernando Álvarez Toca	53	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	8	Retrofin S.A. de C.V.** Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. Bupa Mexico, Compañía de Seguros S.A. de C.V.
Javier Elizalde Vélez	53	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	16	N/A

Nombre	Edad(1)	Sexo(2)	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	56	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	13	N/A
Víctor Ignacio Tortoriello	68	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	13	N/A
Alfonso Arceo Oregón	54	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	17	N/A
Alejandro Chico Pizarro	50	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	11	N/A

* Relación comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso

(1) Al 31 de diciembre de 2025.
(2) El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Fernando Álvarez Toca es el Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Gentera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó un papel importante en la expansión internacional de Gentera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 15 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de Fibra UNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de Fibra UNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 25 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de Fibra UNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de Fibra UNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge

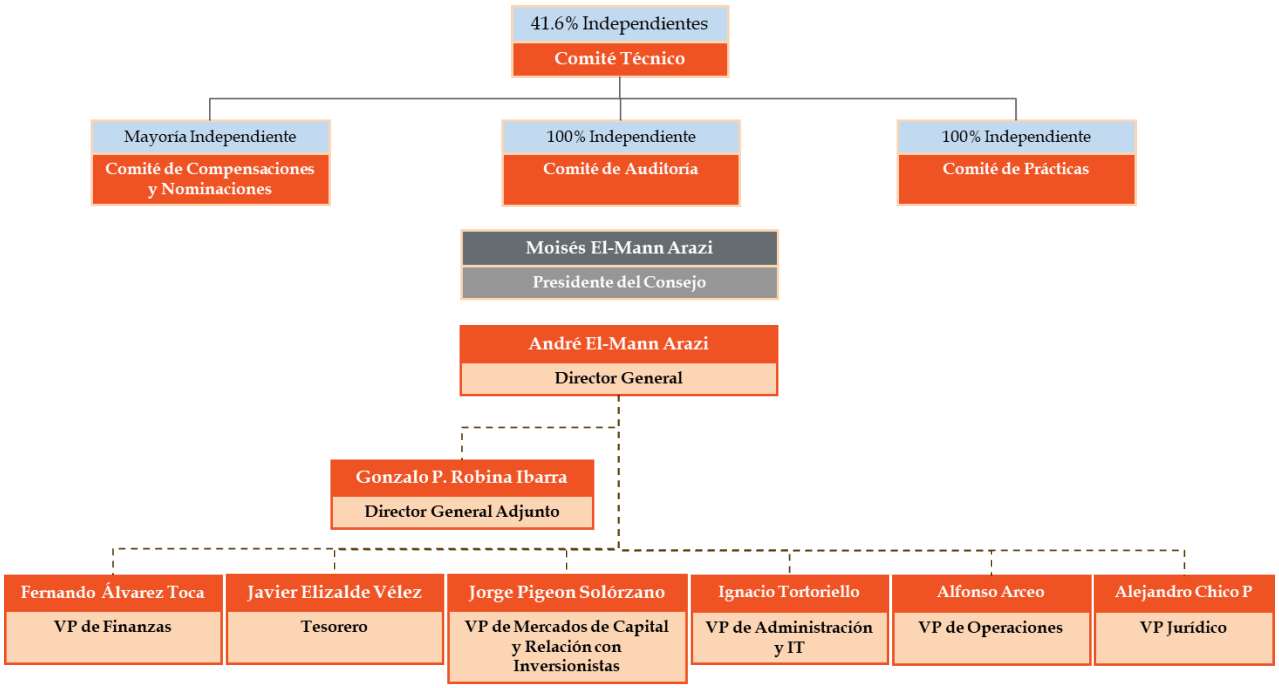
tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 35 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vicepresidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de Fibra UNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 25 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con restructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de Fibra UNO. Previo a incorporase a Fibra UNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2025:



III) Derechos de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso
De conformidad con la sección 11.3 del Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad (el "Derecho de Preferencia"); hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro Derecho de Preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los bienes inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el Derecho de Preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este Derecho de Preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el Derecho de Preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Mediante convenio celebrado el 24 de noviembre de 2025, la Emisora cedió a Fibra Next el Derecho de Preferencia, exclusivamente respecto de los Activos con vocación o uso industrial de la Familia El-Mann, para que dicho derecho sea ejercido por el propio Fibra Next o por sus fideicomisos subsidiarios, o en su defecto, en caso de así acordarse por Fibra Next y la Emisora, en forma conjunta, de conformidad con los términos estipulados en el fideicomiso Fibra Next y el fideicomiso Next Properties (el "Derecho de Preferencia Industrial").

El Derecho de Preferencia Industrial se mantendrá vigente, siempre y cuando la Familia de Control [4] mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Next y la Emisora mantenga directa o indirectamente, una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos subsidiarios en los que participe Fibra Next. En caso de que lo anterior no ocurra, la cesión del Derecho de Preferencia industrial terminará y por lo tanto, el Derecho de Preferencia se ejercerá a partir de ese momento en términos originalmente establecidos conforme a la sección 11.3 del Fideicomiso para los efectos legales aplicables.

Como consecuencia de la cesión del Derecho de Preferencia Industrial, la Emisora tiene el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes del Comité Técnico, de designar (y, en su caso, destituir a los previamente designados) al resto de los miembros del comité técnico de fibra Next y sus respectivos suplentes (diferentes a aquellos designados por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Next por cada 10% de los mismos en circulación), de tal manera que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del comité técnico de Fibra Next siempre y cuando: (i) la Familia de Control de Fibra Next mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por Fibra Next; (ii) la Emisora mantenga directa o indirectamente, una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los derechos fideicomisarios de los fideicomisos subsidiarios en los que participe Fibra Next y (iii) la Fibra Next mantenga de manera directa o indirecta a través de cualesquiera fideicomisos subsidiarios, sea titular del Derecho de Preferencia Industrial.

Derecho de Reversión
De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes
Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los bienes inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del Bien Inmueble que le rentamos, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

IV) El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

V) El Contrato de Administración relacionado a Mítikah

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se desarrolló Mítikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual, dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, también conocido como Helios, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

[1]Con motivo de la aportación de nuestras propiedades industriales a Next Properties, a partir de diciembre de 2025, Fibra Uno cedió a Next Properties, los derechos del contrato de administración con FW Industrial Portfolio, S. de R.L. de C.V., en virtud del cual la Cartera Vermont y la Cartera Titán son administrados a nivel de Next Properties.
[2] En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico. Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (presidente) del Comité de Nominaciones y Compensaciones, siendo sustituido por Rubén Goldberg Javkin como presidente de dicho Comité de Nominaciones y Compensaciones.
[3] En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.
[4] Familia de Control significa: (i) todos y/o cualquiera de los miembros de la familia El-Mann Arazi y sus parientes por afinidad; así como los descendientes de los primeros en primer grado en línea recta por consanguineidad y (ii) cualquier fideicomiso, sociedad, vehículo, entidad, instrumento, acuerdo o contrato a través de cual cualesquiera de las personas señaladas en el inciso (i) anterior, detenten la propiedad o derechos derivados de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Next.

Administrador:

e) Administradores

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus Propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario. Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza*", del presente documento.

A partir del 1 de enero de 2025, internalizamos los servicios inmobiliarios que el Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador. Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

Por otro lado, los Activos de vocación industrial que fueron aportados al patrimonio de Next Properties como parte de la segregación del portafolio industrial del Fideicomiso, son administrados de manera independiente por 2401 Next Management, S.C., sociedad que es subsidiaria de Fibra Next. La administración de dichos Activos se lleva a cabo por 2401 Next Management, S.C., en su carácter de administrador, en virtud del Contrato de Administración Next Properties, conforme al cual 2401 Next Management, S.C. es responsable de la operación, administración y mantenimiento de los Activos que integren el patrimonio de Next Properties, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho contrato.

Para consultar información relativa a nuestros Administradores de Carteras, ver sección *"3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO" en relación con la sección "2. El FIDEICOMISO – d) Contratos y acuerdos relevantes - II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y* Cobranza *– ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C."*

Para consultar información relativa al Comité Técnico y los demás comités constituidos para auxiliarlo, favor de ver sección "3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO – c) Administradores y Tenedores de los CBFIs."

Asambleas de Tenedores

Durante el periodo cubierto por el presente Reporte Anual, se celebraron dos Asambleas de Tenedores de los CBFIs. La primera de dichas asambleas se celebró el 29 de abril de 2025, con un porcentaje de asistencia del 82.31% de los certificados en circulación, mientras que la segunda tuvo lugar el 18 de julio de 2025, con una asistencia del 82.23%.

En la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025 se aprobaron los informes presentados por el Comité Técnico, el Administrador y los comités de apoyo del Fideicomiso. Dicha resolución fue aprobada con el voto favorable del 99.95% de los votos presentes y el voto en contra del 0.05% de los votos presentes.

Asimismo, se aprobaron los estados financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, y se ratificaron las distribuciones de efectivo efectuadas durante el ejercicio 2024, resoluciones que fueron adoptadas con el voto favorable del 99.95% de los votos presentes y el voto en contra del 0.05% de los votos presentes.

En dicha Asamblea también se ratificó a Irma Adriana Gómez Cavazos, Antonio Hugo Franck Cabrera, Rubén Goldberg Javkin, Herminio Blanco Mendoza y José Antonio Meade Kuribreña como miembros independientes del Comité Técnico, así como los cargos desempeñados por dichos miembros dentro de los Comités de Auditoría, Prácticas Societarias y Nominaciones y Compensaciones. Las resoluciones correspondientes fueron aprobadas con el voto favorable de la mayoría de los votos presentes.

Asimismo, se aprobaron los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico para el ejercicio 2025 con el voto favorable del 78.09% de los votos presentes y el voto en contra del 21.91% de los votos presentes y la designación de delegados especiales para la ejecución de las resoluciones adoptadas por la Asamblea con 100% de votación favorable.

Por su parte, en la Asamblea de Tenedores celebrada el 18 de julio de 2025 se aprobó la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de la Emisora y la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como nuevo representante común de los tenedores. Dichas resoluciones fueron aprobadas con el voto favorable del 100% de los votos presentes.

Adicionalmente, se aprobaron diversas resoluciones encaminadas a implementar la sustitución del representante común, incluyendo la celebración de convenios y demás documentos relacionados, la realización de los trámites regulatorios correspondientes ante las autoridades competentes, la actualización de la inscripción de los certificados en el Registro Nacional de Valores y la designación de delegados especiales para ejecutar y formalizar los acuerdos adoptados. Dichas resoluciones fueron aprobadas con el voto favorable del 99.99% de los votos presentes y el voto en contra del 0.01% de los votos presentes.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Para consultar esta información respecto de nuestro Administrador ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C. – Términos y condiciones del esquema de compensaciones (Contraprestación)*".

La Emisora presenta su información financiera de manera consolidada con el Administrador, por lo que el monto pagado por concepto de contraprestación en términos del respectivo Contrato de Administración, se encuentra comprendido dentro del gasto denominado "Honorarios de Administración" del estado consolidado de resultados que se incluyen en los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2024 y 2023, los cuales se adjuntan como Anexo A del presente Reporte Anual.

Para consultar esta información respecto del Asesor ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - i) Contrato de Asesoría en Planeación con el Asesor – Contraprestación*".

Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, la Emisora pagó al Asesor un total de $1,440.4 millones de pesos como contraprestación por los Servicios de Asesoría en Planeación en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, la Emisora pagó al Asesor un total de $932,688,000.0 (novecientos treinta y dos millones seiscientos ochenta y ocho mil Pesos 00/100 M.N.) como contraprestación por los Servicios de Asesoría en Planeación en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, la Emisora pagó al Asesor un total de $958,668,000.00 (novecientos cincuenta y ocho millones seiscientos sesenta y ocho mil Pesos 00/100 M.N.) como contraprestación por los Servicios de Asesoría en Planeación en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Para mayor información ver nota 13a de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cuales se adjuntan como Anexo A del presente Reporte Anual.

A partir del 1 de enero de 2026, con motivo de la internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación, ya no será pagada la contraprestación referida al Asesor con motivo del Contrato de Asesoría en Planeación. Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

Asimismo, por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, la Emisora no pagó al Asesor comisión alguna por las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, la Emisora no pagó al Asesor comisión alguna por las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, la Emisora no pagó al Asesor comisión alguna por las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, en términos del Contrato de Asesoría en Planeación. Para mayor información ver nota 13a de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cuales se adjuntan como Anexo A del presente Reporte Anual.

A partir del 1 de enero de 2026, con motivo de la internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación, ya no será pagada la comisión aplicable al Asesor con motivo del Contrato de Asesoría en Planeación. Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

Para consultar esta información respecto de la Empresa de Servicios de Representación ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - ii*) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.".

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora pagó a la Empresa de Servicios de Representación un total de $629.6 millones de pesos por concepto de contraprestación en términos Contrato de Servicios de Representación. Al 31 de diciembre de 2024, la Emisora pagó a la Empresa de Servicios de Representación un total de $491,838,000.00 (cuatrocientos noventa y un millones ochocientos treinta y ocho Pesos 000/100 M.N.) por concepto de contraprestación en términos Contrato de Servicios de Representación. Al 31 de diciembre de 2023, la Emisora pagó a la Empresa de Servicios de Representación un total de $466,719,000.00 (cuatrocientos sesenta y seis millones setecientos diecinueve mil Pesos 00/100 M.N.) por concepto de contraprestación en términos Contrato de Servicios de Representación. Para mayor información ver nota 13a de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cuales se adjuntan como Anexo A del presente Reporte Anual.

A partir del 1 de enero de 2026, con motivo de la internalización de los Servicios de Representación, ya no será pagada la contraprestación aplicable a la Empresa de Servicios de Representación con motivo del Contrato de Servicios de Representación. Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Hasta el 31 de diciembre de 2025, estábamos sujetos a que surgieran conflictos de interés en la relación con el Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. En atención a la comunicación continua con nuestros Tenedores, durante 2023 se iniciaron procesos tendientes a la internalización del Asesor y el Representante Inmobiliario, siendo que a partir del 1 de enero de 2026, las funciones de dichas entidades fueron internalizadas para ser desempeñadas desde nuestra estructura interna y así disminuir o eliminar las percepciones de conflictos de interés a este respecto.

Aunado a lo anterior, de conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Auditores externos del fideicomiso:

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Desde la constitución del Fideicomiso en 2011 y hasta la fecha, no se ha presentado cambio alguno del auditor externo encargado de dictaminar los estados financieros básicos de la Emisora. En consecuencia, no se han presentado renuncias ni remociones del auditor externo, ni existen motivos de renuncia o destitución que revelar conforme a la normativa aplicable. Asimismo, el socio responsable de la auditoría externa de los estados financieros básicos de la Emisora ha cumplido con los requisitos de rotación y temporalidad previstos en las disposiciones aplicables.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, al Asesor[1], a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este reporte, el Fideicomiso pagó al Auditor Externo los siguientes servicios, que conforme a su identificación se tratan de servicios permitido, distintos al de auditoría externa:

$1,190,112.00 Pesos*

* Dicho monto incluye consultas, estudios de precios de transferencia y revisión de derivados

$1,042,843.00 Dólares**
** Corresponde a revisión limitada de estados financieros relacionados con el segmento industrial del Fideicomiso.

$1,190,112.00 Pesos***
*** Dicho monto incluye revisión limitada de estados financieros intermedios relacionados con el segmento industrial del Fideicomiso.

Hasta donde es de conocimiento del Fideicomiso tales montos no implicaron dependencia de honorarios del Auditor Externo frente a la Emisora.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se obtuvo ninguna opinión emitida por expertos independientes que, por su naturaleza, relevancia o materialidad para la Emisora y sus operaciones, requiera ser descrita o revelada adicionalmente en términos de las disposiciones aplicables.

[1] Con motivo de la internalización de los Servicios de Asesoría em Planeación y los de Representación que, hasta el diciembre de 2025 prestaban, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y que, actualmente en su mayoría presta directamente el Administrador (subsidiaria al 100% del Fidecomiso). Todas las referencias al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación incluidas en este apartado, deberán ser consideradas como el Administrador ya que dichos servicios han sido internalizados a partir del primero de enero de 2026.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

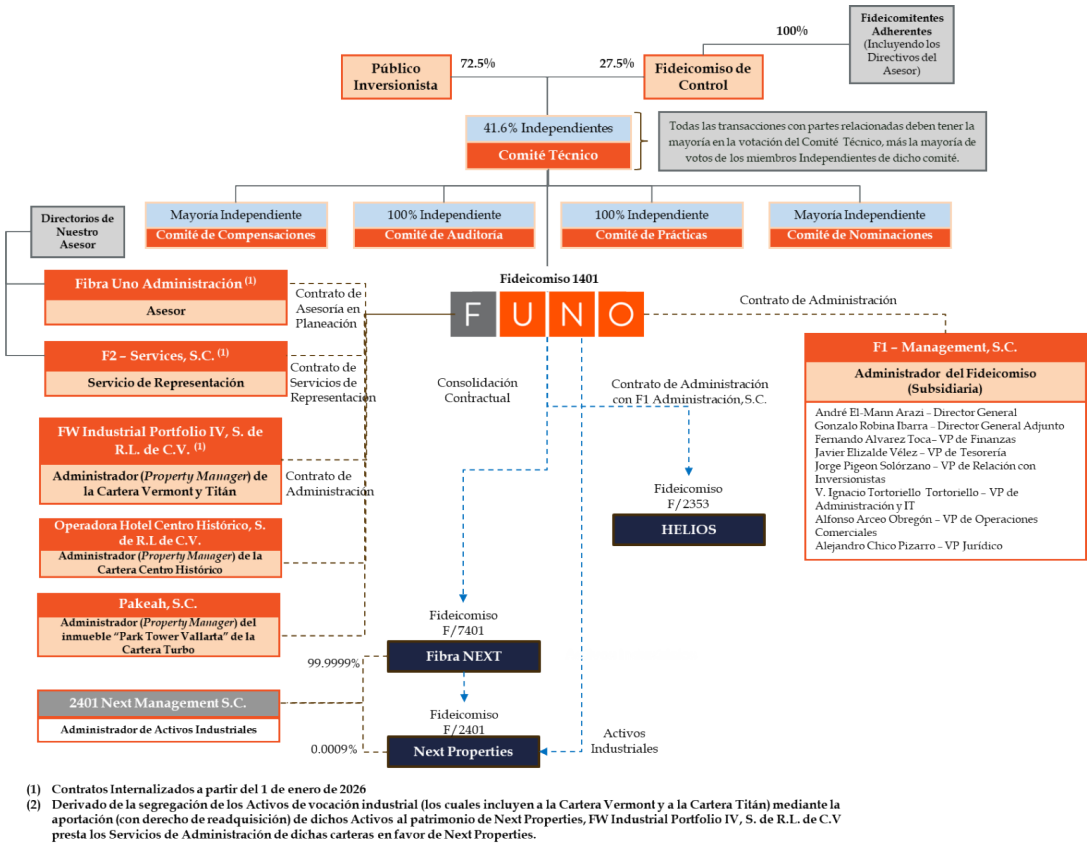
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

j) Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs

Estructura del Fideicomiso
El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2025:



(1) Contratos Internalizados a partir del 1 de enero de 2026
(2) Derivado de la segregación de los Activos de vocación industrial (los cuales incluyen a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V presta los Servicios de Administración de dichas carteras en favor de Next Properties.

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada. Para mayor información favor de referirse al apartado "*h) Acontecimientos Recientes*" de la sección "*1. INFORMACIÓN GENERAL*" del presente Reporte Anual.

Comité Técnico

Para mayor información ver sección "2. *EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - vii) La Administración y los Comités*".

Directivos de nuestro Administrador

Para mayor información ver sección *"2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - viii) Directivos de nuestro Administrador".*

Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2025, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs en circulación
Fideicomiso de Control	1,048,509,753	27.52%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos del Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2025, un total de 3,810,649,852 CBFIs se encontraban en circulación.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores:

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

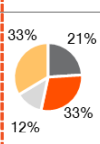
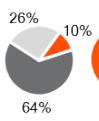
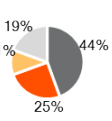
Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAs inmobiliarias incluye 17 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite, Fibra HD, Fibra Soma y Agrofibra. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos.

A continuación, se presenta un comparativo del top ten de FIBRAs al 31 de diciembre de 2025 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):

	FUNO	DANHOS	PROLOGIS	MACQUARIE	VESTA	FIBRASHOP	Fibra Inn	FibraHotel	fibramty	FIBRA HD
Propiedades en inversión[1]	$374,952	$78,572	$167,695	$60,456	$74,193	$29,984	$11,478	$15,877	$36,838	$6,405
Número de propiedades (#)	605	17	518	262	231	19	33	85	118	36
ABR (m^2)[2]	12.6	1.2	8.1	3.4	4.0	0.8	5,760[3]	12,360[3]	2.1	0.3
Tasa de Ocupación	95.5%	91.7%	97.0%	95.4%	89.7%	94.4%	57.7%	60.1%	96.6%	94.9%
Ingreso de Propiedades en inversión[1]	$27,040	$7,576	$11,341	$5,114	$4,983	$2,606	$2,684	$5,368	$3,360	$613
Tipo de Activo[4]										
Capitalización de mercado[5]	111.2	45.8	130.6	33.0	50.8	7.3	3.8	6.2	47.0	0.9

Cifras en Ps. Millones al 4Q25
(1) Incluye propiedades en inversión, activos financieros de propiedades y derechos fiduciarios
(2) Cifras en millones de metros cuadrados
(3) Número de cuartos en operación
(4) Tipo de activo por número de propiedades
(5) Información obtenida de Bloomberg al 31 de marzo de 2026, cifras en miles de millones de pesos.
Fuentes: 4Q 2025 reportes trimestrales

Industrial
Oficinas
Comercial
Hotel
Otros

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual

de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247
2021	21.64	25.32	19.27	-4.71%	6,914,711
2022	22.96	24.4	18.59	7.29%	7,231,258
2023	30.57	30.72	18.59	42.85%	7,227,704
2024	20.72	32.64	20.45	-31.86%	8,021,240
2025	26.99	29.29	20.11	27.85%	7,379,752

Fuente: Bloomberg.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%	4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%	4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%	10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%	6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%	7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%	8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%	5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%	5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%	6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%	3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%	5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%	4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%	6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%	6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%	10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%	5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%	9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%	4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%	6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%	6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%	6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%	5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%	9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%	8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%	6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%	15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%	3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%	3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%	9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%	14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%	6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%	6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%	5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%	6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%	5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%	6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%	9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%	5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%	7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%	15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%	11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%	9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%	6,328,155
Enero de 2019	26.24	26.24	22.67	15.57%	7,638,872
Febrero de 2019	26.68	26.93	25.58	2.38%	5,953,751
Marzo de 2019	26.82	27.95	26.28	0.07%	6,503,684
Abril de 2019	28.26	28.26	26.47	4.09%	6,708,453
Mayo de 2019	25.15	27.70	23.73	-8.38%	7,543,473
Junio de 2019	25.42	25.88	24.51	1.60%	5,106,805
Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre de 2020	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696
Enero de 2021	22.89	23.64	21.94	0.79%	7,053,169
Febrero de 2021	23.66	24.20	23.51	-0.67%	7,697,474
Marzo de 2021	23.89	24.51	23.55	-0.87%	7,379,761
Abril de 2021	25.01	25.32	23.73	5.39%	7,189,526
Mayo de 2021	23.29	24.91	22.31	-6.50%	4,958,524
Junio de 2021	21.53	23.55	21.53	-6.55%	8,063,401
Julio de 2021	21.70	22.17	21.15	2.31%	9,949,662
Agosto de 2021	22.85	22.85	21.16	7.58%	5,444,084
Septiembre de 2021	23.40	23.65	21.52	5.83%	4,851,923
Octubre de 2021	20.46	22.95	20.18	-10.85%	8,315,309
Noviembre de 2021	19.70	21.10	19.27	-4.78%	6,511,750
Diciembre de 2021	21.64	21.64	19.97	8.20%	4,746,556
Enero de 2022	21.20	22.50	20.09	-0.93%	5,965,786
Febrero de 2022	23.08	23.08	20.75	5.29%	6,529,994
Marzo de 2022	23.30	23.74	21.17	1.97%	7,454,144
Abril de 2022	22.38	24.03	22.18	-3.45%	8,381,467
Mayo de 2022	20.78	22.73	20.21	-6.56%	11,402,960
Junio de 2022	20.03	20.53	18.59	-2.05%	9,803,152
Julio de 2022	20.58	21.00	20.00	2.75%	5,996,795
Agosto de 2022	20.16	21.19	19.98	-2.04%	6,437,166
Septiembre de 2022	20.66	22.12	20.01	2.48%	5,435,184
Octubre de 2022	23.12	23.12	20.60	9.68%	5,137,663
Noviembre de 2022	23.97	24.34	23.00	2.74%	5,599,303
Diciembre de 2022	22.96	24.40	22.96	-5.44%	6,364,059
Enero de 2023	25.48	26.05	23.39	10.98%	6,071,359
Febrero de 2023	26.10	27.09	24.31	2.35%	6,270,269
Marzo de 2023	25.23	26.34	23.51	-3.18%	7,131,272
Abril de 2023	24.84	25.38	24.37	-1.04%	6,697,671
Mayo de 2023	25.68	25.68	23.51	3.67%	6,813,134
Junio de 2023	25.00	26.16	24.17	1.87%	5,949,730
Julio de 2023	25.16	25.16	24.80	0.68%	5,522,181
Agosto de 2023	24.84	25.93	24.84	-1.70%	6,732,793
Septiembre de 2023	29.05	29.05	24.34	16.62%	10,859,698
Octubre de 2023	27.37	29.34	27.37	-5.78%	8,367,567
Noviembre de 2023	27.95	29.24	27.31	-0.36%	8,428,862
Diciembre de 2023	30.57	30.72	28.19	7.75%	6,080,798
Enero de 2024	29.26	30.31	28.55	-3.78%	5,008,525
Febrero de 2024	30.80	32.64	29.18	3.88%	10,916,054
Marzo de 2024	27.61	31.41	27.61	-10.68%	7,628,897
Abril de 2024	24.59	28.34	24.59	-12.92%	7,552,525
Mayo de 2024	24.22	25.63	23.77	-0.90%	6,523,753
Junio de 2024	22.48	24.59	22.22	-0.66%	10,050,948
julio de 2024	23.68	24.61	22.24	5.71%	7,383,729
Agosto de 2024	23.19	24.62	23.14	0.04%	7,162,163
Septiembre de 2024	22.92	23.19	22.16	0.04%	8,960,455
Octubre de 2024	23.04	24.59	22.81	-0.90%	8,849,890
Noviembre de 2024	21.23	23.24	21.22	-7.74%	7,587,820
Diciembre de 2024	20.72	22.02	20.45	-1.38%	9,398,013

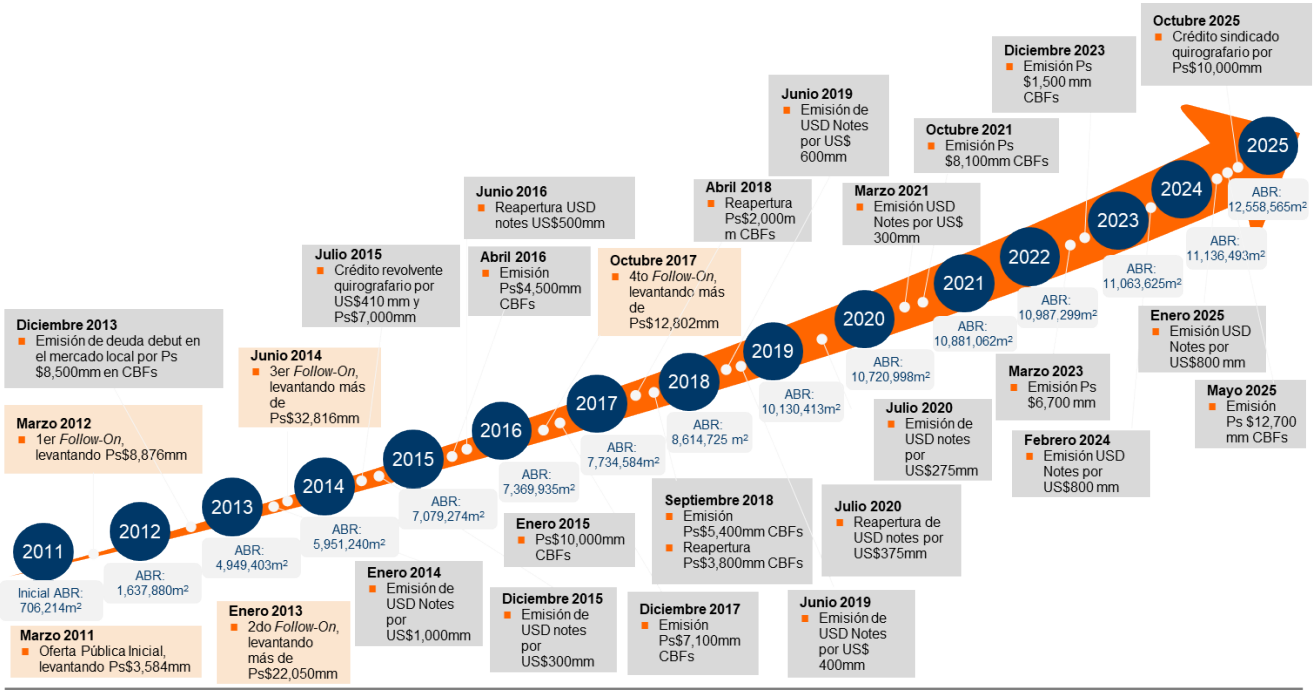
Bolsa Institucional de Valores BIVA

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2025	21.48	21.77	20.11	1.75%	5,799,812
Febrero de 2025	22.29	22.74	21.48	3.77%	18,100,529
Marzo de 2025	23.91	24.43	21.92	3.78%	8,196,410
Abril de 2025	25.29	26.07	21.92	3.99%	8,523,764
Mayo de 2025	27.29	27.29	24.51	8.21%	9,165,934
Junio de 2025	25.92	27.02	25.50	-3.57%	9,726,738
Julio de 2025	26.87	27.26	25.81	-0.15%	4,682,601
Agosto de 2025	26.24	26.75	25.20	-1.65%	5,283,280
Septiembre de 2025	26.99	29.29	26.51	1.81%	5,780,010
Octubre de 2025	26.96	28.02	26.54	-2.18%	3,611,301
Noviembre de 2025	26.62	28.50	26.12	-1.95%	4,988,122
Diciembre de 2025	26.99	27.63	26.29	-0.77%	5,968,556
Enero de 2026	27.18	29.26	26.52	0.26%	5,815,253
Febrero de 2026	29.92	30.00	27.18	10.08%	6,716,051
Marzo de 2026	29.17	29.66	26.5	-1.65%	6,366,884

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452
1Q2021	23.89	24.51	21.94	5.20%	7,371,641
2Q2021	21.53	21.53	25.32	-9.27%	6,702,437
3Q2021	23.40	23.65	21.15	10.33%	6,777,736
4Q2021	21.64	22.95	19.27	-5.70%	6,469,176
1Q2022	23.30	23.74	20.09	8.88%	6,666,816
2Q2022	20.03	24.03	18.59	-13.59%	9,933,053
3Q2022	20.66	22.12	19.98	3.15%	5,971,175
4Q2022	22.96	24.40	20.60	8.92%	5,701,971
1Q2023	25.23	27.09	23.39	9.89%	6,491,318
2Q2023	25.00	26.16	23.51	-0.40%	6,473,243
3Q2023	29.05	29.05	24.34	16.25%	7,674,980
4Q2023	30.57	30.72	27.31	6.48%	7,606,102
1Q2024	27.61	32.64	27.61	-9.21%	7,763,813
2Q2024	22.48	28.34	22.22	-20.40%	7,979,642
3Q2024	22.92	24.62	22.16	2.32%	7,667,118
4Q2024	20.72	24.59	20.45	-10.88%	8,623,240
1Q2025	23.91	24.43	20.11	13.26%	10,552,159
2Q2025	25.92	27.29	21.92	6.58%	9,148,732
3Q2025	26.99	29.29	25.20	0.30%	5,203,703
4Q2025	26.99	28.50	26.12	-2.07%	4,812,284
1Q2026	29.17	30.00	26.50	7.60%	6,141,616

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2025:



Denominación del formador de mercado:

(iii) Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

Duración del contrato con el formador de mercado:

El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación:

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario:

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

a) Historia y Desarrollo del Administrador del Fideicomiso

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus Propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario. Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza*", del presente documento.

A partir del 1 de enero de 2025, internalizamos los servicios inmobiliarios que el Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador. Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

Por otro lado, los Activos de vocación industrial que fueron aportados al patrimonio de Next Properties como parte de la segregación del portafolio industrial del Fideicomiso, son administrados de manera independiente por 2401 Next Management, S.C., sociedad que es subsidiaria de Fibra Next. La administración de dichos Activos se lleva a cabo por 2401 Next Management, S.C., en su carácter de administrador, en virtud del Contrato de Administración Next Properties, conforme al cual 2401 Next Management, S.C. es responsable de la operación, administración y mantenimiento de los Activos que integren el patrimonio de Next Properties, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho contrato.

Actividad Principal:

b) Descripción del negocio

Considerando la naturaleza de la Emisora como fideicomiso de inversión en bienes raíces y las funciones que corresponden a los distintos participantes de su estructura, el Fideicomitente no ha aportado bienes inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, no participa ni es

responsable de la administración, operación o gestión de los activos que integran dicho patrimonio y tampoco interviene en la generación de los ingresos del Fideicomiso ni en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los CBFIs emitidos por la Emisora.

(i) Actividad Principal

Del Administrador

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso, es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para una descripción detallada del Contrato de Administración, ver sección *" Contrato de Administración con F1 Management, S.C.*", del presente documento.

Del Fideicomitente

La actividad del Fideicomitente se limita a haber participado en la constitución de la Emisora, sin desempeñar funciones relacionadas con la administración u operación de esta.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

(ii) Recursos Humanos

Del Administrador

Nuestro Administrador tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C. Al 31 de diciembre de 2025 contaban con 1,050 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados. Asimismo, durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, no contrató empleados temporales ni mantuvo personal contratado bajo esquemas de empleo temporal.

Del Fideicomitente

El Fideicomitente no cuenta con empleados.

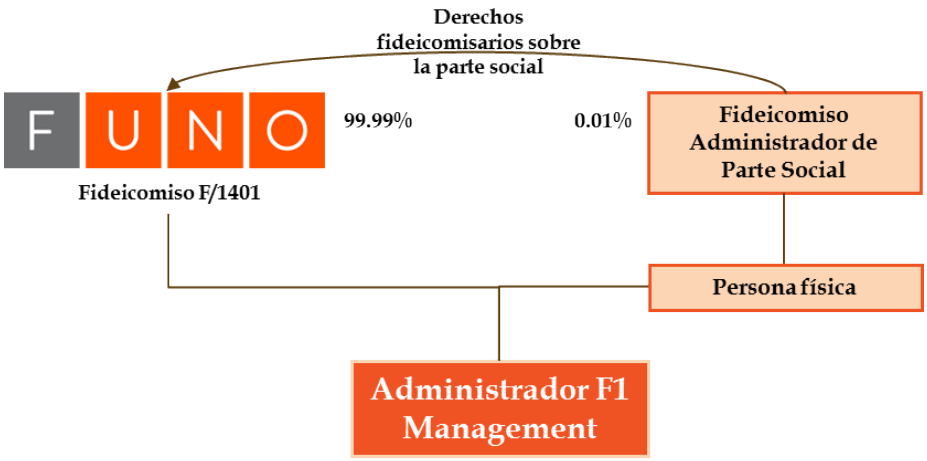
Estructura corporativa:

(iii) Estructura corporativa

Del Administrador

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



Del Fideicomitente

El Fideicomitente no mantiene una estructura organizacional o corporativa propia vinculada con la operación de la Emisora.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Del Administrador

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para el Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Del Fideicomitente

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomitente no tiene conocimiento de procesos judiciales, administrativos o arbitrales en los que sea parte y que resulten relevantes para la Emisora o para los tenedores de los CBFIs.

Administradores y tenedores de los certificados:

c) Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2025, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	55	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	76	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	37	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	83	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	54	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	76	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	74	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. **
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**

9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Sí	77	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza (2)	N/A	Sí	75	Masculino	14	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		-	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Sí	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Hasta agosto de 2025 (fecha en que concluyó la gestión de Herminio Blanco Mendoza), el 91.67% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico eran del sexo masculino y el 8.33% del sexo femenino; con posterioridad a dicha fecha el 90.91% de dicho comité son del sexo masculino y 9.09% del sexo femenino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.
(2) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Jaime Kababie Sacal, tienen parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Por su parte Abude Attié Dayán tiene parentesco por consanguinidad con su suplente e Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

Para una descripción de las biografías de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ver sección "2. EL FIDEICOMISO - *d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza– vii) La Administración y los Comités*", del presente documento.

Designación de los miembros del Comité Técnico

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico).

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Facultades del Comité Técnico

A continuación se transcriben las secciones 9.1.24 y 9.2 Bis de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité Técnico:

"*9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:*

(i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.

(ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo.

(iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

(iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

(v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

(vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.

(viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii).

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii).

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.

E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

(xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.

(xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

(xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.

(xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

(xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.

(xxi) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes.

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración.

(…)

9.2 Bis. Facultades del Comité Técnico conforme a la Legislación Aplicable. El Comité Técnico contará con las siguientes facultades:

(a) El Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, del Fideicomitente y del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

b) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior."

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue ratificada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2025:

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Auditoría:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin	Presidente	71	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
Antonio Hugo Franck Cabrera (3)	Vocal	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gomez Cavazos	Vocal	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.
(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.
(3) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico. Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (vocal) del Comité de Auditoría, siendo sustituido por Antonio Hugo Franck Cabrera como vocal de dicho Comité de Auditoría.

A continuación, se transcriben las secciones 9.2.3 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité de Auditoría:

"9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

(ii) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v) Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario.

(ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

(xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior."

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Prácticas Societarias:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**

José Antonio Meade Kuribreña	Vocal	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) **
Rubén Goldberg Javkin	Vocal	77	Masculino	14	Nemak, S.A.B. de C.V. ** Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Prácticas Societarias son expertos en materia financiera.
(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas Societarias son del sexo masculino.

A continuación se transcriben las secciones 9.3.3 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité de Auditoría:

"9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

(ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.

(vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso."

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determinen el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin (3)	Presidente	76	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gómez Cavazos	Vocal	62	Masculino	14	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **

	André El-Mann Arazi	Vocal	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
	Isidoro Attié Laniado	Vocal	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Irma Adriana Gómez Cavazos y Herminio Blanco Mendoza son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.
(3) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico. Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (presidente) del Comité de Nominaciones y Compensaciones, siendo sustituido por Rubén Goldberg Javkin como presidente de dicho Comité de Nominaciones y Compensaciones.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones fue constituido por el propio Comité Técnico para efecto de ser auxiliado en las funciones relacionadas con la búsqueda y nominación de los miembros independientes del Comité Técnico, de los directivos del Administrador, así como para sugerir a la Asamblea de Tenedores cualquier compensación por el desempeño del cargo de los miembros del Comité Técnico.

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad(1)	Sexo(2)	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General	15	46	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	64	Masculino	Director General Adjunto	14	41	N/A
Fernando Álvarez Toca	53	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	8	Retrofin S.A. de C.V.** Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. Bupa Mexico, Compañía de Seguros S.A. de C.V.
Javier Elizalde Vélez	53	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	16	N/A
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	56	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	13	N/A
Víctor Ignacio Tortoriello	68	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	13	N/A
Alfonso Arceo Oregón	54	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	17	N/A

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
Alejandro Chico Pizarro	50	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	11	N/A

* Relación comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
[1] Al 31 de diciembre de 2025.
[2] El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Para una descripción de las biografías de los miembros del Comité Técnico directivos del Administrador del Fideicomiso, ver sección "2. EL FIDEICOMISO - *d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza– viii) Directivos de Nuestro Administrador*", del presente documento.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

En su conjunto, el monto total que representan las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora, durante el último ejercicio, los miembros del comité técnico, los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último, al 31 de diciembre de 2025 fue de $100,813,257.70 (cien millones ochocientos trece mil doscientos cincuenta y siete Pesos 70/100).

Para una descripción de la contraprestación del Administrador del Fideicomiso, ver sección "2. EL FIDEICOMISO - *d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza*", del presente documento.

Finalmente, para una descripción del Plan de Compensación, ver sección "2. EL FIDEICOMISO - *d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza*" del presente documento.

El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

Código de conducta

El Administrador del Fideicomiso, sus directivos, así como los miembros del Comité Técnico se encuentran sujetos al código de conducta que se describe en la sección "*4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación – (ii) Control Interno – Código de Ética*", del presente documento.

Cambios relevantes a las actividades de administración en los últimos tres ejercicios.

Durante los últimos tres ejercicios sociales, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

Auditores Externos.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - h) Auditores Externos*", del presente documento.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

Para consultar información relativa a este apartado, ver sección "*2. EL FIDEICOMISO - g) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés*", del presente documento.

Control, poder de mando o influencia significativa sobre la Emisora

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero o persona física o moral, no descrita en el presente Reporte Anual.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de Control.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Goldberg Javkin Rubén	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Presidente de comité de auditoría y vocal del comité de prácticas societarias
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Gómez Cavazos Irma Adriana	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2024-04-26	Asamblea General Anual Orindaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vocal del Comité de Auditoría y vocal del Nominaciones y Compensaciones
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
1	0
Información adicional	

Franck Cabrera Antonio Hugo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2016-04-28	Asamblea General Anual Orindaria de Tenedores

Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Indefinido	Presidente de comité de practicas societarias y vocal del Comité de Nominaciones y Compensaciones
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
9	0
Información adicional	

Meade Kuribreña José Antonio	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2024-04-26	Asamblea General Anual Orindaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vocal del Comité de Practicas Societarias
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
1	0
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

El-Mann Metta Charles	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Kababie Sacal Jaime	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

El-Mann Arazi Max	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

Attié Laniado Isidoro	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

El-Mann Arazi Moises	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

Cherem Harari Eduardo	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

El-Mann Fasja Charles	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Sacal Micha Elias	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

Kababie Sacal Rafael	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Attie Laniado Isaac	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Attié Dayán Abude	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

El-Mann Jafif Charles	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Sacal El-Mann Alberto	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro suplente
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

El-Mann Arazi André	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**

2011-01-10	Escritura Constitutiva del fideicomiso 1401
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Miembro propietario
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	menor al 10%
Información adicional	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

El-Mann Arazi André	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-01-10	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
15	0
Información adicional	

Elizalde Velez Javier	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2011-03-01	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente de Tesoreria
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
15	0
Información adicional	

Arceo Obregon Alfonso	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2014-01-01	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente de Operaciones
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
12	0
Información adicional	

Tortoriello Tortoriello Víctor Ignacio	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2013-03-01	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
13	0
Información adicional	

Robina Ibarra Gonzalo Pedro	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2012-01-01	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Director General Adjunto
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
14	0
Información adicional	

Pigeon Solorzano Jorge Humberto	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2013-09-18	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente de Mercadoa de Capital y Relación con Inversionistas
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
13	0
Información adicional	

Chico Pizarro Alejandro	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2015-08-17	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
11	0
Información adicional	

Álvarez Toca Fernando	
Sexo	**Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)**
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de asamblea**
2018-08-13	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	**Cargo**
Indefinido	Vicepresidente de Finanzas
Tiempo ocupando el cargo (años)	**Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%**
8	0
Información adicional	

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	90.91
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	9.09
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	SI

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Fibra Uno, cuenta con una política de igualdad laboral y no discriminación, la cual tiene por objetivo, establecer los lineamientos y responsabilidades para promover y garantizar una cultura de igualdad y no discriminación en el centro de trabajo integrando una perspectiva de género y de derechos humanos, así como favorecer la igualdad de oportunidades para cada persona que colabore en Fibra Uno, tomando como directriz lo establecido en la Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación1. Fomentar un ambiente laboral de respeto e igualdad, una atmósfera humanitaria de comunicación abierta y un lugar de trabajo libre de discriminación, acoso, hostigamiento y de otras formas de intolerancia y violencia.

Aplica para todo el personal de Fibra Uno, como de aquellas empresas filiales o subsidiarias presentes o futuras del grupo que cuenten con personal contratado para su operación. Así como el personal de empresas que presten servicios especializados en las propiedades de Fibra Uno.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel	
Tenencia (en %)	27.52%
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Irma Adriana Gómez Cavazos	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Auditoría

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2024-04-26	Comité técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Mujer
Información adicional	

Ruben Goldberg Javkin	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Presidente Comité de Auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2011-01-04	Comité técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Antonio Hugo Franck Cabrera	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Presidente Comité de Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-10-23	Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Rubén Goldberg Javkin	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2011-01-04	Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

José Antonio Meade Kuribreña

Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2024-04-26	Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Irma Adriana Gómez Cavazos	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Nominaciones y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2024-04-26	Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Mujer
Información adicional	

André El Mann Arazi	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Nominaciones y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2011-01-04	Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Isidoro Attié Laniado	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Nominaciones y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2011-01-04	Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Antonio Hugo Franck Cabrera

Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Auditoria
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-10-23	Comité Técnico
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Rubén Goldberg Javkin	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Presidente Comité de Nominaciones y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2025-10-23	Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

Antonio Hugo Franck Cabrera	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Vocal Comité de Nominaciones y Compensaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	**Tipo de Asamblea (En su caso)**
2016-04-28	Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	**Sexo (Hombre /Mujer)**
Indefinido	Hombre
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

a) Información financiera seleccionada del Fideicomiso

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados integrales de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2025. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante.

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

Por los años terminados al 31 de diciembre

Activo			
Activo circulante:	**2025**	**2024**	**2023**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$13,721,823	$4,518,601	$2,826,642
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	2,514,957	2,783,117	4,997,147
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	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	50,101	127,706	336,871
Instrumentos financieros derivados	940,339	-	5,586
Pagos anticipados	1,526,419	775,186	764,906

Activo disponible para la venta	12,358,667	-	-
Otros Activos	491,760	437,769	-
Total de activo circulante	**36,763,647**	**10,287,925**	**10,405,365**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	155,706	-	-
Inversión en instrumentos financieros	675,505	675,505	-
Propiedades de inversión	360,758,353	327,172,615	312,270,870
Activo financiero de propiedades	2,350,461	2,891,170	2,697,217
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	11,843,525	10,594,738	9,892,099
Cuenta por cobrar a partes relacionada	155,927	-	1,603,276
Pagos anticipados	91,209	-	647,584
Instrumentos financieros derivados	-	684,777	99,365
Intangibles, neto	813,622	915,805	1,017,989
Otros activos	1,233,382	1,621,203	-
Total de activo no circulante	**378,077,690**	**344,555,813**	**328,228,400**
Total de activo	**414,841,337**	**354,843,738**	**$338,633,765**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo corto plazo:			
Préstamos	10,091,490	$27,172,425	$23,253,195
Pasivos relacionados con el activo disponible para la venta	1,856,427	-	-
Intereses por pagar	1,691,886	2,689,615	2,077,945
Pasivos acumulados y acreedores diversos	4,076,567	4,246,344	4,543,222
Contraprestación Helios	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
Derechos de arrendamiento	107,212	123,625	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	311,085	292,021	635,780

Instrumentos financieros derivados	2,063,241	-	-
Total de pasivo a corto plazo	22,044,082	41,232,226	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	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	1,858,439	1,946,025	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo	143,289,376	125,832,475	112,030,227
Total de pasivo	165,333,458	167,064,701	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	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	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	-1,655,441	-3,542,072	-1,109,925
Total de participación controladora	202,422,977	186,345,210	188,037,417
Participación no controladora	47,084,902	1,433,827	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	249,507,879	187,779,037	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	**$414,841,337**	**$354,843,738**	**$338,633,765**

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	2025	2024	2023
Ingresos por:			
Arrendamientos	$27,039,614	$25,084,179	$22,969,791
Menos- Notas de crédito OTIS 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	297,567	297,567	296,728
Comisión por administración	9,114	64,196	141,321
	30,508,818	28,324,657	26,057,337
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	-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
	-9,538,217	-8,223,796	-7,330,153
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	-185,180	-128,058	112,899
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	999,301	308,022	-802,583
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de activo financiero de propiedades	10,694,672	10,880,002	2,966,723
Utilidad neta consolidada del año	**$27,049,323**	**$10,006,952**	**$18,344,065**
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) en valuación de instrumentos financieros derivados	1,889,972	-2,452,511	220,383
Utilidad integral consolidada del año	**$28,932,842**	**$7,562,533**	**$18,563,195**
Utilidad neta consolidada del año:			
Participación controladora	$24,456,014	$9,673,804	$17,833,355
Participación no controladora	2,593,309	333,148	510,710
	$27,049,323	**$10,006,952**	**$18,344,065**
Utilidad integral consolidada:			
Participación controladora	$26,336,191	$7,249,750	$18,075,553
Participación no controladora	2,596,651	312,783	487,642
	$28,932,842	**$7,562,533**	**$18,563,195**
Utilidad neta por CBFI básica (pesos) de la participación controladora	$6.9112	$1.9006	$4.7476
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora	$5.2062	$1.4307	$3.5673

Resumen de nuestras obligaciones de hacer y no hacer derivadas de nuestros financiamientos

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha. Las obligaciones más relevantes son:

- 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.

- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.

- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluta de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el 2025, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2025.

Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	*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 IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a IFRS 9 y IFRS 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a IFRS de Contabilidad	*Modificaciones a la IFRS 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la IFRS 7, la IFRS9 Instrumentos Financieros, la IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo*
IFRS 18	*Presentación e información para revelar en los estados financieros*
IFRS 19	*Subsidirarias sin responsabilidad pública: Relevaciones*

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 períodos 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 IFRS de Contabilidad — Volumen 11

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

IFRS 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. 24 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 removable

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.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

b) Informe de créditos relevantes

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. $152,011.3 mil millones, de la cual Ps. $17,631.2 millones estaban garantizados. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2025, el 61% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 39% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento era de 37.8%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 4.3%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.73x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 260.5%. Para ver una lista detallada de las Propiedades que están otorgadas en garantía respecto a nuestra deuda garantizada, favor de ver el "Anexo B) - Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía" del presente documento.

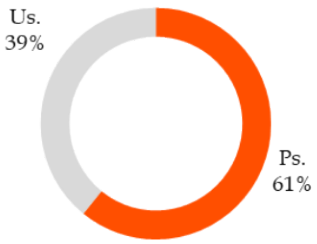
La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (emitidos con anterioridad al presente documento) así como en los Senior Notes FUNO:

Métrica	Fibra UNO	Limite	Status

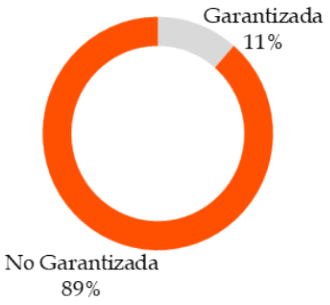
Razón de apalancamiento (LTV)(1)	37.8%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	4.3%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.73x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	260.5%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles

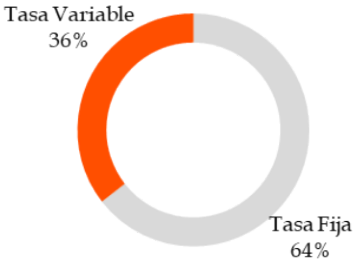
Ps. Vs Us.(2)



Garantizado vs No Garantizado



Tasa Fija vs Tasa Variable(2)



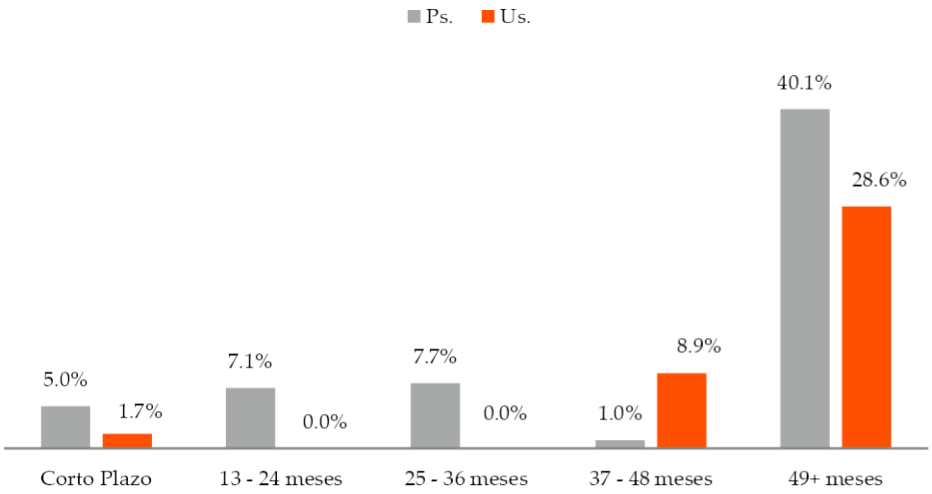
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés.

A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAs de CNBV al 31 de diciembre de 2025:

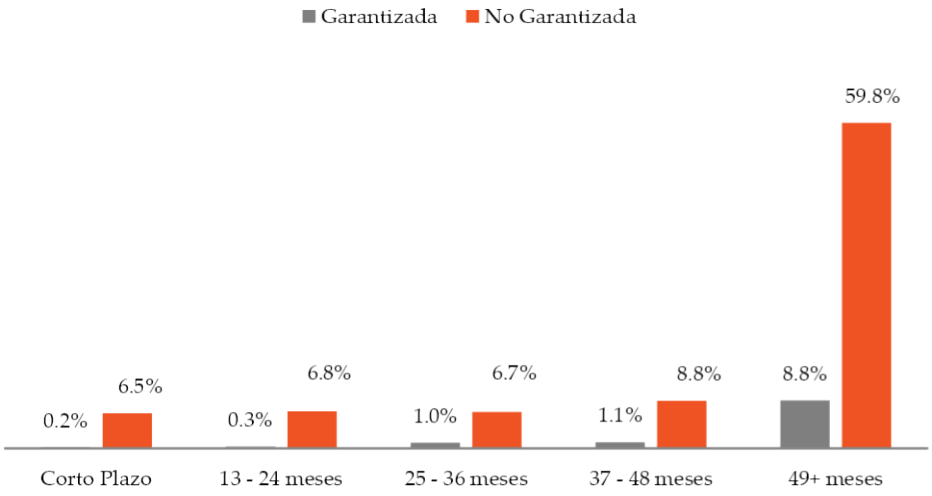
Métrica Cifras en millones de Pesos	
Activos líquidos (2)	17,386
Utilidad de operación después de distribuciones	13,597
Líneas de crédito	31,766
Subtotal	62,750
Servicio de la deuda	22,655
CapEx	1,500
Subtotal	24,155

	Fibra UNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	36.6%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda(1)	2.6x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

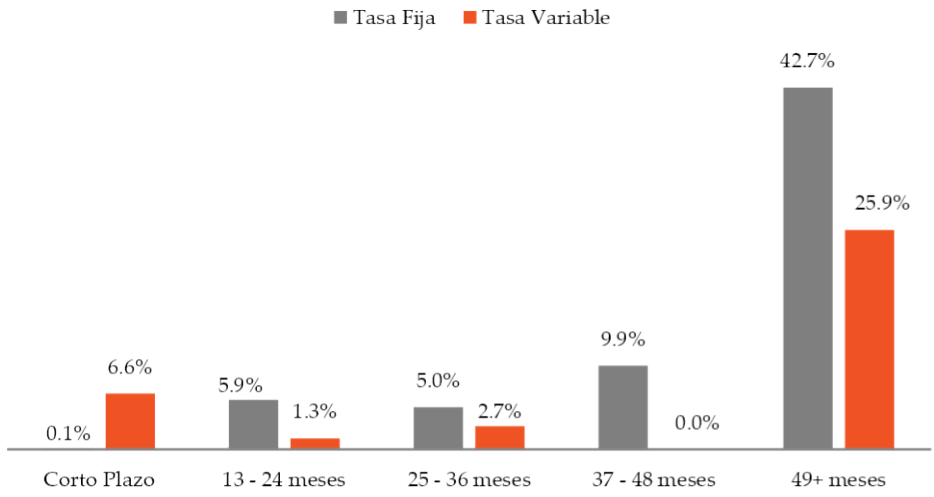
(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + CapEx estimados para los próximos 12 meses
(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias



(*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio



(*) Incluye el efecto de las coberturas de la tasa de interés.



(*) Incluye el efecto de las coberturas de la tasa de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores de CBFIs.

No obstante, lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. De tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento, a través de ofertas de deuda en los mercamos locales o internacionales.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Deuda total(1)					
FUNO					
Credito HSBC Samara	-		1,452,314		2,028,024
Crédito Sabadell Samara	-		475,226		-
Crédito Bancomext Samara (3)	1,856,427		-		-
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	-		-		441,840
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	-		-		117,824
Primera Disposición Scotiabank	760,000		1,550,000		1,550,000
Segunda Disposición Scotiabank	-		200,000		200,000
Tercera Disposición Scotiabank	-		250,000		250,000
Primer Crédito Actinver	200,000		600,000		600,000
Segundo Crédito Actinver	-		350,000		-
Tercer Crédito Actinver	-		250,000		-
Primera Crédito Santander	-		1,850,000		1,850,000
Segunda Crédito Santander	-		150,000		150,000
Tercer Crédito Santander	740,000		-		-
Primer Crédito Banamex	-		2,350,000		1,750,000
Segundo Crédito Banamex	-		912,074		761,490
Tercer Crédito Banamex	-		-		600,000
Crédito Hipotecario Santander	-		4,975,000		4,100,000

Crédito Hipotecario BBVA	9,472,680		-		-
Crédito Hipotecario Inbursa	1,500,000		1,500,000		1,100,000
Crédito Sindicado Apolo	10,000,000		-		-
Primer Crédito Banorte	1,050,000		2,000,000		1,750,000
Segundo Crédito Banorte	-		-		250,000
Primer Crédito BBVA	1,300,000		2,900,000		1,800,000
Segundo Crédito BBVA	-		200,000		200,000
Tercer Crédito BBVA	-		-		1,100,000
Primer Disposición BanBajio	200,000		950,000		-
Segunda Disposición BanBajio	150,000		-		-
CBs (FUNO 13 U)	3,688,855		3,550,725		3,397,768
CBs (FUNO 15)	-		7,484,414		7,484,414
CBs (FUNO 16U)	3,967,693		3,819,121		3,654,602
CBs (FUNO 17)	4,799,600		4,799,600		4,799,600
CBs (FUNO 21X)	2,900,000		2,900,000		2,900,000
CBs (FUNO 21-2X)	-		5,200,000		5,200,000
CBs (FUNO 23-L)	4,970,000		4,970,000		4,970,000
CBs (FUNO 23-2L)	1,730,000		1,730,000		1,730,000
CBs (FUNO 23-3L)	1,500,000		1,500,000		1,500,000
CBs (FUNO 25-L)	3,700,000		-		-
CBs (FUNO 25-2L)	9,000,000		-		-
Senior Notes FUNO	32,332,316		74,474,632		60,311,260
Total	95,817,571		133,343,106		116,546,822

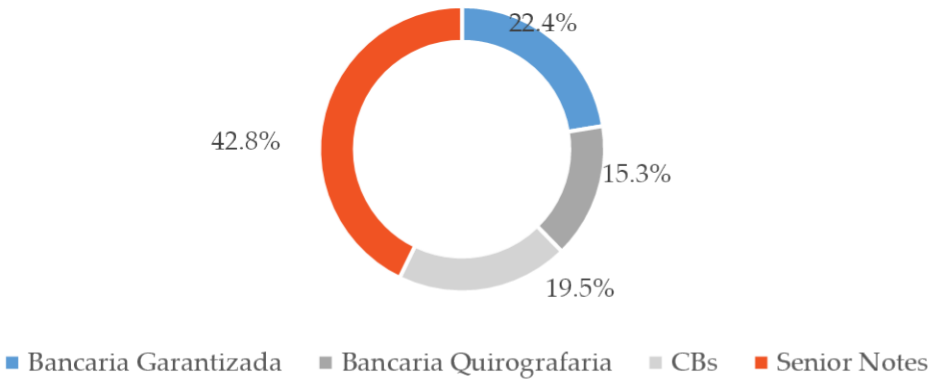
NEXT					
Metlife (Doña Rosa)	732,148		735,475		738,439
Crédito Sindicado Titán	13,475,025		15,201,225		12,183,840
Crédito BBVA - Atizapán I	982,750		-		-
Crédito BBVA - Atizapán II	220,710		-		-
Crédito Citi	2,605,172		-		-
Crédito BBVA	1,450,000		-		-
Crédito Bancomext - Júpiter	1,839,972		-		-
Crédito Banorte - Santin I	518,310		-		-
Crédito Banorte - Santin II	508,235		-		-
Senior Notes Next Properties	33,861,444		-		-
Total	56,193,765		15,936,700		12,922,279
Deuda Total	152,011,337		149,279,806		129,469,101
Costos de la transacción	-1,146,955		-635,794		-674,077
Porción de deuda de corto plazo	11,947,917		27,172,425		23,253,195
Valor razonable de la deuda	-1,892		13,267		-239,429
Deuda neta de largo plazo	138,914,573		121,484,853		105,302,400

Al 31 de diciembre de 2025 todos los créditos bancarios (a excepción de los créditos bancarios del Fideicomiso Fibra Uno: Crédito Actinver, Créditos Scotiabank, Créditos Santander, Créditos Sindicado Apolo, Créditos Banorte, Créditos BBVA y el Crédito BanBajio y los créditos bancarios de Next Properties: el Crédito Sindicado Titán, Crédito Citi y Crédito BBVA que son quirografarios) estaban garantizados con 18 Propiedades (incluye las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah, el proyecto Samara Satélite, la propiedad Samara, las propiedades relacionadas a la Cartera Frimax y 6 propiedades de la Cartera Júpiter) valuadas en aproximadamente Ps. $52.3 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes FUNO son quirografarios.
Derivado de la aportación de los Activos de vocación industrial de Fibra Uno a Next Properties, así como la deuda asociada a dichos Activos y una porción adicional de deuda asignada por Fibra Uno, a partir de diciembre de 2025, el Fideicomiso Fibra Uno consolidad la deuda de Next Properties.
Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado como Samara y la deuda bancaria relacionada serían transmitidos para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización y en sus términos.

Al respecto, la Emisora se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los financiamientos antes descritos. Asimismo, ninguno de dichos créditos representa el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados de la Emisora al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

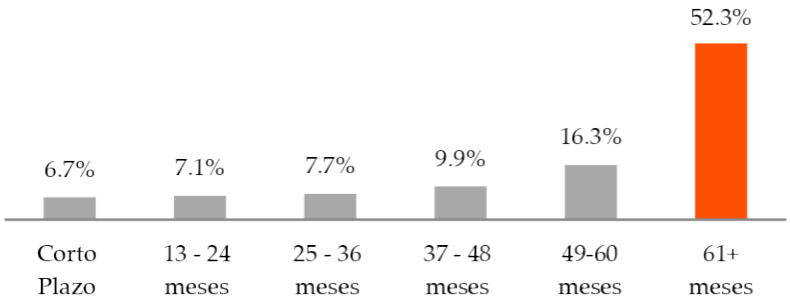
Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, la Emisora no tenía conocimiento de la existencia de créditos fiscales o adeudos fiscales exigibles relevantes a su cargo.

Fuentes de financiamiento diversificadas



Deuda Quirografaria (1) = 88.4%.
(1) Incluye los Senior Notes FUNO, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2025



* Asume extensión automática de crédito de Titan (BBVA)

[sección de página intencionalmente en blanco]

En los últimos años, hemos enfocado nuestros esfuerzos en nuestra administración de riesgos para mejorar nuestra estructura de capital y nuestro perfil de deuda:

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Bruta Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total)(2)	Deuda tasa variable (% de la deuda total) (2)	Deuda en Dólares (% de la deuda total) (2)	Deuda en Ps. (% de la deuda total) (2)	DSCR(3)	NOI por CBFI(1)	Interés por CBFI(1)	FFO por CBFI(1)
2017										
Primer trimestre	1,121,902	61,772,957	76%	24%	43%	57%	2.69x	0.89	0.35	0.52
Segundo trimestre	1,235,062	62,262,257	75%	25%	41%	59%	2.37x	0.88	0.38	0.49
Tercer trimestre……..	1,224,867	63,091,169	74%	26%	41%	59%	2.52x	0.86	0.37	0.47
Cuarto trimestre…….	1,344,798	69,137,224	73%	27%	41%	59%	2.39x	0.83	0.34	0.41
2018										
Primer trimestre…….	1,203,666	67,057,840	72%	28%	39%	61%	2.0x	0.83	0.30	0.50
Segundo trimestre….	1,309,553	72,938,837	70%	30%	35%	65%	2.0x	0.85	0.33	0.50
Tercer trimestre……..	1,159,465	75,585,199	70%	30%	35%	65%	3.4x	0.87	0.29	0.56
Cuarto trimestre…….	1,112,634	79,849,936	71%	29%	35%	65%	2.7x	0.92	0.29	0.61
2019										
Primer trimestre…….	1,336,257	82,298,736	69%	31%	33%	67%	1.9x	0.94	0.34	0.57
Segundo trimestre….	1,433,846	99,663,966	83%	17%	45%	55%	2.8x	0.96	0.37	0.57
Tercer trimestre……..	1,504,264	98,568,522	86%	14%	47%	53%	3.0x	0.96	0.38	0.57
Cuarto trimestre…….	1,415,649	107,724,178	76%	24%	50%	50%	2.2x	1.03	0.36	0.63
2020										
Primer trimestre…….	1,644,458	129,136,153	75%	25%	55%	45%	2.0x	1.06	0.42	0.58
Segundo trimestre….	2,112,454	137,709,926	68%	32%	52%	48%	1.9x	0.83	0.54	0.25
Tercer trimestre……..	2,091,945	143,063,552	74%	26%	58%	42%	3.0x	0.87	0.53	0.29
Cuarto trimestre…….	2,034,124	125,177,228	78%	22%	56%	44 %	3.8x	1.07	0.53	0.47
2021										
Primer trimestre…….	1,962,772	131,465,826	81%	19%	60%	40%	4.7x	1.10	0.5108	0.54
Segundo trimestre….	1,802,923	128,150,093	77%	23%	55%	45%	4.6x	1.11	0.4740	0.57
Tercer trimestre……..	1,851,979	131,071,358	74%	26%	53%	47%	4.5x	1.15	0.4873	0.58
Cuarto trimestre…….	1,821,697	136,347,652	69%	31%	49%	51%	3.0x	1.21	0.4794	0.67
2022										
Primer trimestre…….	1,919,946	135,095,679	69%	31%	48%	52%	2.6x	1.22	0.5074	0.63

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Bruta Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total)(2)	Deuda tasa variable (% de la deuda total) (2)	Deuda en Dólares (% de la deuda total) (2)	Deuda en Ps. (% de la deuda total) (2)	DSCR(3)	NOI por CBFI(1)	Interés por CBFI(1)	FFO por CBFI(1)
Segundo trimestre….	1,995,967	138,819,732	67%	33%	46%	54%	1.8x	1.20	0.5275	0.62
Tercer trimestre……..	2,286,417	142,080,939	69%	31%	46%	54%	1.4x	1.26	0.6044	0.63
Cuarto trimestre…….	2,372,790	140,419,167	60%	40%	47%	53%	1.2x	1.29	0.6279	0.60
2023										
Primer trimestre…….	2,506,607	134,654,512	62.9%	37.1%	45.6%	54.4%	1.3x	1.32	0.6633	0.59
Segundo trimestre….	2,513,019	128,794,647	62.2%	37.8%	43.7%	56.3%	1.4x	1.33	0.6629	0.57
Tercer trimestre……..	2,483,855	131,665,693	62.4%	37.6%	43.9%	56.1%	1.4x	1.32	0.6524	0.58
Cuarto trimestre…….	2,472,196	129,469,101	57.9%	42.1%	42.3%	57.7%	1.1x	1.34	0.6493	0.61
2024										
Primer trimestre…….	2,642,217	129,831,974	67.5%	32.5%	42.6%	57.4%	1.4x	1.36	0.6940	0.56
Segundo trimestre….	2,621,480	138,632,668	74.4%	25.6%	40.6%	59.4%	1.6x	1.34	0.6880	0.57
Tercer trimestre……..	2,834,306	145,766,908	76.7%	23.3%	42.6%	57.4%	1.3x	1.42	0.7430	0.60
Cuarto trimestre…….	2,980,696	149,279,805	78.6%	21.4%	43.2%	56.8%	1.2x	1.46	0.7814	0.66
2025										
Primer trimestre…….	3,117,668	151,746,205	67%	33%	40%	60%	1.1x	1.48	0.8186	0.63
Segundo trimestre….	3,007,270	147,430,037	69%	31%	42%	58%	1.5x	1.47	0.7903	0.62
Tercer trimestre……..	2,951,709	147,994,554	67%	33%	40%	60%	1.6x	1.47	0.7757	0.63
Cuarto trimestre…….	3,099,827	152,011,337	64%	36%	39%	61%	2.6x	1.60	0.8135	0.67

(1) Calculado utilizando el número promedio de CBFIs en circulación en el periodo.
(2) Incluye el efecto de las coberturas.
(3) DSCR= Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses.

Líneas de Crédito y otras Obligaciones

Créditos Banamex

El 18 de noviembre de 2022, la Compañía celebró un préstamo quirografario por Ps. $2,000 millones con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, en su carácter de prestamista, con fecha de vencimiento el 17 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base, o el Primer Crédito Banamex.

El 17 de noviembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Banamex por Ps. $1,750 millones, con fecha de vencimiento el 17 de mayo de 2024 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 19 de noviembre de 2024 renovamos y consolidamos el Primer Crédito Banamex y el Tercer Crédito Banamex en un solo Primer Crédito Banamex con un monto de Ps. $2,350 millones con fecha de vencimiento el 19 de mayo de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 19 de mayo de 2025 renovamos el Primer Crédito Banamex por Ps. $2,350 millones, con fecha de vencimiento el 17 de noviembre de 2025 y una tasa de interés anual de TIIE de Fondeo Compuesta por Adelantado a 28 días más 95 puntos base

Al 31 de diciembre de 2025, el Primer Crédito Banamex ha sido pagado en su totalidad.

El 22 de noviembre de 2022, la Compañía celebró un segundo crédito quirografario por EUA$45 millones con Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex, en su carácter de acreditante, con fecha de vencimiento el 22 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de SOFR (Secured Overnight Financing Rate) más 80 puntos base, o el Segundo Crédito Banamex.

El 22 de noviembre de 2023 renovamos el Segundo Crédito Banamex por EUA $45 millones, con fecha de vencimiento el 22 de mayo de 2024 y una tasa de interés anual de SOFR más 80 puntos base.

El 22 de noviembre de 2024 renovamos el Segundo Crédito Banamex por EUA $45 millones, con fecha de vencimiento el 22 de mayo de 2025 y una tasa de interés anual de SOFR más 80 puntos base.

El 22 de mayo de 2025 renovamos el Segundo Crédito Banamex por EUA $45 millones, con fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2025 y una tasa de interés anual de SOFR más 80 puntos base.

El 22 de agosto de 2025 renovamos el Segundo Crédito Banamex por EUA $45 millones, con fecha de vencimiento el 20 de noviembre de 2025 y una tasa de interés anual de SOFR más 80 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el Segundo Crédito Banamex ha sido pagado en su totalidad.

El 21 de diciembre de 2023 realizamos una disposición por Ps. $600 millones, con fecha de vencimiento el 18 de junio de 2024 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base, o el Tercer Crédito Banamex.

El 18 de junio de 2024 renovamos el Tercer Crédito Banamex por Ps. $600 millones, con fecha de vencimiento el 2 de diciembre de 2024 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, los Créditos Banamex han sido pagados en su totalidad.

Créditos Actinver

El 15 de junio de 2022, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como prestamista, o el Primer Préstamo Actinver, por un monto agregado de Ps. $200 millones por un período de 12 meses, con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base y una fecha de vencimiento del 15 de junio de 2023.

El 15 de junio de 2023 renovamos el Primer Crédito Actinver por un monto de Ps. $600 millones con fecha de vencimiento el 14 de junio de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base.

El 13 de junio de 2025 renovamos el Primer Crédito Actinver por un monto de Ps. $600 millones con fecha de vencimiento el 12 de junio de 2026, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el Primer Crédito Actinver tenía un saldo insoluto de Ps. $200 millones.

El 8 de noviembre de 2024, celebramos un diverso crédito quirografario por Ps. $350 millones con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de prestamista, con fecha de vencimiento el 7 de noviembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 250 puntos base, o el Segundo Crédito Actinver.

Al 31 de diciembre de 2025, el Segundo Crédito Actinver ha sido pagado en su totalidad.

El 8 de noviembre de 2024, celebramos un diverso crédito quirografario por Ps. $250 millones con Arrendadora Actinver S.A. de C.V., en su carácter de prestamista, con fecha de vencimiento el 8 de noviembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 250 puntos base, el Tercer Crédito Actinver.

Al 31 de diciembre de 2025, el Tercer Crédito Actinver ha sido pagado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Actinver tenía un saldo de Ps. $200 millones.

Créditos Scotiabank

El 31 de julio de 2020, celebramos una línea de crédito quirografario de Ps. $2,000 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante, o el Préstamo Scotiabank, por un plazo de 36 meses.

El 18 de noviembre de 2022, dispusimos de Ps. $1,800 millones, con fecha de vencimiento el 16 de febrero de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 85 puntos base, o la Primera Disposición de Scotiabank.

El 7 de diciembre de 2022, dispusimos de Ps. $200 millones, con fecha de vencimiento el 7 de marzo de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 85 puntos base, o la Segunda Disposición de Scotiabank.

El 16 de febrero de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,800 millones de pesos con fecha de vencimiento el 17 de mayo de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 93 puntos base.

El 7 de marzo de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 5 de junio de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 12 de mayo de 2023 extendimos de vencimiento del Préstamo Scotiabank al 31 de julio de 2026.

El 17 de mayo de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 15 de agosto de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 5 de junio de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 9 de septiembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 15 de agosto de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 13 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 1 de septiembre de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de $250 millones de pesos con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 13 de noviembre de 2023 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 9 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 30 de noviembre de 2023 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 97 puntos base.

El 31 de octubre de 2024 renovamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de $250 millones de pesos con fecha de vencimiento el 29 de enero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 5 de noviembre de 2024 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 31 de enero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 22 de noviembre de 2024 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 20 de febrero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 29 de enero de 2025 renovamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de $250 millones de pesos con fecha de vencimiento el 29 de abril de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 31 de enero de 2025 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 30 de abril de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 20 de febrero de 2025 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 21 de mayo de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 29 de abril de 2025 renovamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de $250 millones de pesos con fecha de vencimiento el 28 de julio de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 30 de abril de 2025 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 29 de julio de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 21 de mayo de 2025 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $200 millones de pesos con fecha de vencimiento el 19 de agosto de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 28 de julio de 2025 renovamos la Tercera Disposición Scotiabank por un monto de $173 millones de pesos con fecha de vencimiento el 24 de octubre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 29 de julio de 2025 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $1,550 millones de pesos con fecha de vencimiento el 27 de octubre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 29 de agosto de 2025 renovamos la Segunda Disposición Scotiabank por un monto de $240 millones de pesos con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

El 27 de octubre de 2025 renovamos la Primera Disposición Scotiabank por un monto de $760 millones de pesos con fecha de vencimiento el 23 de enero de 2026, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 99 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, los Préstamos Scotiabank tenían un saldo insoluto de $760 millones de pesos.

Crédito Santander

El 18 de mayo de 2023, celebramos un contrato de crédito sin garantía con Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, como acreedor, y sus convenios modificatorios del 29 de abril de 2024 y del 11 de febrero de 2025, por un monto de hasta Ps. $2,900 millones (el “Crédito Santander”). Durante la vigencia del Crédito Santander, el monto podría ser dispuesto en una o varias disposiciones; en el entendido que cada disposición tendría su respectiva fecha de amortización y le sería asignada una determinada tasa de interés.

El 18 de mayo de 2023 dispusimos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 16 de agosto de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 16 de agosto de 2023 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 14 de noviembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 dispusimos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 2 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 14 de noviembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 12 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 2 de febrero de 2024 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 2 de mayo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 12 de febrero de 2024 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 10 de mayo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 2 de mayo de 2024 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 31 de julio de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 10 de mayo de 2024 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 8 de agosto de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 31 de julio de 2024 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 29 de octubre de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 8 de agosto de 2024 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 6 de noviembre de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 29 de octubre de 2024 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 27 de enero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 6 de noviembre de 2024 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 4 de febrero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 27 de enero de 2025 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 25 de abril de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 4 de febrero de 2025 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 5 de mayo de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 25 de abril de 2025 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 24 de julio de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 5 de mayo de 2025 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 1 de agosto de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 7 de mayo de 2025 dispusimos el Tercer Crédito Santander por un monto de Ps. $500 millones con fecha de vencimiento el 5 de agosto de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 24 de julio de 2025 renovamos el Segundo Crédito Santander por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 22 de octubre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 100 puntos base.

El 1 de agosto de 2025 renovamos el Primer Crédito Santander por un monto de Ps. $1,850 millones con fecha de vencimiento el 30 de octubre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 5 de agosto de 2025 renovamos el Tercer Crédito Santander por un monto de Ps. $500 millones con fecha de vencimiento el 3 de noviembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 29 de agosto de 2025 dispusimos el Cuarto Crédito Santander por un monto de Ps. $240 millones con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 98 puntos base.

El 28 de octubre de 2025 renovamos y unificamos el Tercer Crédito Santander y Cuarto Crédito Santander en un solo Tercer Crédito Santander por un monto de Ps. $740 millones con fecha de vencimiento el 23 de enero de 2026, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 90 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Santander es de Ps. $740 millones.

Crédito BBVA

El 9 de septiembre de 2022 entramos en un contrato de crédito sin garantía con BBVA México, S.A o el Crédito BBVA. El 22 de septiembre de 2022, la Compañía dispuso de Ps. $1,000 millones con fecha de vencimiento el 21 de marzo de 2023 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base. El 17 de octubre de 2022, la Compañía dispuso de Ps. $1,000 millones adicionales, con vencimiento el 21 de marzo de 2023 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 21 de marzo de 2023 renovamos la Crédito BBVA por un monto de Ps. $1,800 millones con fecha de vencimiento el 20 de septiembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos pase, o el Primer Crédito BBVA.

El 20 de septiembre de 2023 renovamos el Primer Crédito BBVA por un monto de Ps. $1,800 millones con fecha de vencimiento el 19 de marzo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos una segunda disposición por Ps. $200 millones del crédito BBVA con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base, o el Segundo Crédito BBVA.

El 1 de diciembre de 2023 dispusimos Ps. $1,100 millones del Crédito BBVA con fecha de vencimiento el 19 de marzo de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base, o el Tercer Crédito BBVA.

El 6 de febrero de 2024 renovamos el Segundo Crédito BBVA por un monto de Ps. $200 millones con fecha de vencimiento el 5 de agosto de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 19 de marzo de 2024 renovamos y consolidamos el Primer Crédito BBVA y el Tercer Crédito BBVA en un solo Primer Crédito BBVA con un monto de Ps. $2,900 millones con fecha de vencimiento el 17 de septiembre de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 5 de agosto de 2024 renovamos el Segundo Crédito BBVA por un monto de Ps. $200 millones con fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 17 de septiembre de 2024 renovamos el Primer Crédito BBVA por un monto de Ps. $2,900 millones con fecha de vencimiento el 18 de marzo de 2025, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 87 puntos base.

El 4 de agosto de 2025 renovamos el Segundo Crédito BBVA por un monto de Ps. $200 millones con fecha de vencimiento el 3 de febrero de 2026, y una tasa de interés anual de TIIEF a 28 días más 117 puntos base.

El 15 de septiembre de 2025 renovamos el Primer Crédito BBVA por un monto de Ps. $2,900 millones con fecha de vencimiento el 11 de diciembre de 2025, y una tasa de interés anual de TIIEF a 28 días más 117 puntos base.

El 8 de diciembre de 2025 dispusimos el Cuarto Crédito BBVA por un monto de Ps. $1,450 millones con fecha de vencimiento el 6 de marzo de 2026, y una tasa de interés anual de TIIEF a 28 días más 117 puntos base.

El 10 de diciembre de 2025 se celebró un convenio de asunción de deuda por virtud del cual el Fideicomiso cedió a Next Properties la deuda del Cuarto Crédito BBVA.

El 10 de diciembre de 2025 unificamos y renovamos el Primer Crédito BBVA y Segundo Crédito BBVA en un solo Primer Crédito BBVA por un monto de Ps. $1,300 millones con fecha de vencimiento el 10 de marzo de 2026, y una tasa de interés anual de TIIEF a 28 días más 117 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito BBVA tenía un saldo insoluto de Ps. $1,300 millones.

Crédito Banorte

El 30 de agosto de 2021, celebramos un contrato de crédito sin garantía con Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V.

El 30 de agosto de 2023 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $1,750 millones con fecha de vencimiento el 18 de diciembre de 2023, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 83 puntos base.

El 7 de noviembre de 2023 realizamos una segunda disposición por un monto de Ps. $250 millones con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 83 puntos base, o el Segundo Crédito Banorte.

El 14 de diciembre de 2023 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $1,750 millones con fecha de vencimiento el 12 de abril de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 83 puntos base.

El 31 de mayo de 2024 renovamos y consolidamos el Primer Crédito Banorte y el Segundo Crédito Banorte en un solo Primer Crédito Banorte con un monto de Ps. $2,000 millones con fecha de vencimiento el 29 de agosto de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 83 puntos base o el “Crédito Banorte”.

El 29 de agosto de 2024 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $2,000 millones con fecha de vencimiento el 10 de diciembre de 2024, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 83 puntos base.

El 8 de noviembre de 2024 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $2,000 millones con fecha de vencimiento el 7 de marzo de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 7 de marzo de 2025 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $2,000 millones con fecha de vencimiento el 4 de julio de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 4 de julio de 2025 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $2,000 millones con fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 22 de agosto de 2025 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $3,000 millones con fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 19 de diciembre de 2025 renovamos el Primer Crédito Banorte por un monto de Ps. $1,050 millones con fecha de vencimiento el 17 de abril de 2026, sin modificar la tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Banorte es de Ps. $1,050 millones.

Crédito BanBajio

El 28 de agosto de 2024 celebramos un contrato de crédito sin garantía de hasta Ps. $950 millones con Banco del Bajio, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (BanBajio). El 11 de septiembre realizamos la Primer Disposición BanBajio por un monto de Ps. $950 millones con fecha de vencimiento el 10 de marzo de 2025 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

El 28 de febrero de 2025 renovamos la Primer Disposición BanBajio por un monto de Ps. $950 millones con fecha de vencimiento el 27 de agosto de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 18 de agosto de 2025 renovamos la Primer Disposición BanBajio por un monto de Ps. $950 millones con fecha de vencimiento el 14 de noviembre de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 14 de noviembre de 2025 renovamos la Primer Disposición BanBajio por un monto de Ps. $200 millones con fecha de vencimiento el 13 de mayo de 2025, sin modificar la tasa de interés.

El 5 de diciembre de 2025 dispusimos la Segunda Disposición BanBajio por un monto de Ps. $150 millones con fecha de vencimiento el 5 de junio de 2026, y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito BanBajio es de Ps. $350 millones.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023. El 15 de septiembre de 2023, renovamos el Crédito HSBC Samara por Ps. $2,051.0 millones con fecha de vencimiento del 15 de septiembre de 2026 y una tasa de interés anual de la TIIE a 28 días más 275 puntos base.

El 14 de diciembre de 2023, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC asignó a Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, un monto principal de Ps. $500 millones, con fecha de vencimiento el 15 de septiembre de 2026 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 275 puntos base, el Crédito Sabadell Samara.

El 6 de agosto de 2025, celebramos un nuevo contrato de crédito garantizado con Bancomext, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, por un monto principal agregado de hasta Ps. $2,500 millones y una tasa de interés TIIEF + 150 puntos base, el Crédito Bancomext Samara.

El 12 de agosto de 2025, realizamos la disposición del Crédito Bancomext Samara en dos tramos por Ps. $1,402.9 millones y 459.1 millones respectivamente para realizar la amortización anticipada del Crédito HSBC Samara y el Crédito Sabadell Samara.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Samara ascendía a Ps. $1,856.4 millones.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A., por un monto total de Ps $799.0. El 27 de noviembre de 2023, renovamos el Crédito Metlife (Doña Rosa) por Ps. $738.7 millones, con una fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2028, y una tasa de interés anual fija del 11.58%.

El 15 de octubre de 2025 se realizó una notificación a Metlife informando la aportación de inmuebles del Fideicomiso a Next Properties.
Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Metlife (Doña Rosa) es de Ps. $732.1 millones.

Crédito Hipotecario Mítkah

El 18 de marzo de 2022, el Fideicomiso, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de coinversión del proyecto Mítikah y subsidiaria de Helios, celebraron un crédito sindicado garantizado con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Actinver, S.A., Banco Regional de Monterrey S.A., Sab Capital, S.A. de C.V., e Intercam Banco S.A. por un monto principal total de $6,000 millones de pesos (el "Crédito Hipotecario Santander").

El 20 de julio de 2023 y el 25 de abril de 2024, dispusimos Ps. $100 millones y Ps. $875 millones, respectivamente, del Préstamo Sindicado Mítikah con una fecha de vencimiento el 18 de noviembre de 2028 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 285 puntos base.

El 4 de febrero de 2025, se amplió el monto del Crédito Hipotecario Santander por hasta Ps. $7,730 millones, sin modificar la tasa de interés y una fecha de vencimiento de 10 de septiembre de 2036, con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero e Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para el pago de la adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra F1CC 15 emitidos por el fideicomiso denominado Helios.

El 26 de agosto de 2025, celebramos un nuevo contrato de crédito verde sindicado garantizado con BBVA México, Scotiabank, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Banregio, Banorte y HSBC México, por un monto principal agregado de Ps. $9,500 millones, (el "Crédito Hipotecario BBVA").

El 28 de agosto de 2025, dispusimos la totalidad del Crédito Hipotecario BBVA, con fecha de vencimiento el 26 de agosto de 2030 y una tasa de interés anual de TIIEF a 28 días más 199 puntos base. Con parte de los recursos de la disposición se liquidó en su totalidad el Crédito Hipotecario Santander.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Hipotecario Mítikah tenía un saldo insoluto de Ps. $9,472.7 millones.

Crédito Sindicado Titán

El 17 de diciembre de 2019, celebramos un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer, S.A., en su carácter de agente administrativo, HSBC México, S.A., como agente de garantías y Bank of Nova Scotia, Banco Sabadell, S.A., Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch y Banco Mercantil del Norte, S.A., por un monto principal agregado de EUA $500 millones, o el Crédito Sindicado Titán.

El Crédito Sindicado Titán fue estructurado como un crédito que no estaría garantizado mientras no ocurriera un evento de conversión, en cuyo caso se volvería un crédito garantizado con la Cartera Titán, así como los Contratos de Arrendamiento y Derechos de Cobro relacionados con las Propiedades que integran dicha cartera. Un evento de conversión puede tener lugar en cualquier momento antes del 13 de noviembre de 2023, previa notificación de Fibra Uno y pago de una comisión de conversión de 20 puntos base y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que incluyen, entre otros, la perfección de las garantías de la Cartera Titán.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Sindicado Titán ha sido pagado en su totalidad.

Crédito Sindicado Titán

El 9 de septiembre de 2023, suscribimos un préstamo por US$750 millones con BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Sabadell, S.A. Institución de Banca Múltiple, SabCapital, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.R., Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, JPMorgan Chase Bank, N.A., Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero e Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch como acreedores (el "Crédito Sindicado Titán"). El 7 de octubre de 2022 dispusimos de EUA $720 millones.

El Crédito Sindicado Titán devenga intereses a una tasa variable de SOFR 1 mes más credit spread adjustment más el margen aplicable determinado por la siguiente tabla:

Razón de Préstamo a Valor (Loan-To-Value) Consolidado	Margen Aplicable
Mayor a 45%	2.25%

Menor o igual a 45% o mayor a 35%	2.05%
Menor o igual a 35%	1.90%

El crédito tiene vencimiento el 9 de septiembre de 2027, con opción a ser extendido por uno o dos años adicionales a solicitud del acreditado. Las extensiones del crédito detonarán una conversión a un financiamiento garantizado por las Propiedades industriales de dichos portafolios. El Crédito Sindicado Titán y Vermont está sujeto a las leyes de Nueva York, los pagarés (notes) que documentan los montos dispuestos al amparo del mismo están sujetos tanto a las leyes de Nueva York como de México, y los documentos de garantía del mismo están sujetos a leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) la entrega de información financiera, (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, (iii) el mantenimiento de la cobertura de seguros con respecto a las Propiedades del portafolio.

Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para vender Propiedades materia del crédito, contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas Propiedades, entre otras.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer; (iv) embargo o despojo de las Propiedades involucradas; o (viii) cambio de control sobre las Propiedades involucradas.

El 11 de enero de 2024, firmamos una enmienda al Crédito Sindicado Titán y Vermont para incorporar los mecanismos que permitan una disposición adicional con el fin de refinanciar el Crédito Sindicado Hércules.

El 26 de marzo de 2024, se realizó una disposición por US$30 millones con una fecha de vencimiento el 9 de septiembre de 2027 y una tasa de interés SOFR más 225 puntos básicos.

El 1 de diciembre de 2025 se celebró un convenio de asunción de deuda por virtud del cual el Fideicomiso cedió a Next Properties la deuda del Crédito Sindicado Titán.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Sindicado Titán fue de US$750 millones.

Crédito Inbursa

El 5 de junio de 2023, celebramos un contrato de crédito garantizado con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, por un monto principal agregado de Ps. $1,200 millones con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 285 puntos base y una fecha de vencimiento el 5 de junio de 2030.

El 5 de julio de 2023 realizamos la primera disposición del Crédito Inbursa por Ps. $500 millones.

El 19 de septiembre de 2023 realizamos la segunda disposición del Crédito Inbursa por Ps. $300 millones.

El 12 de octubre de 2023 realizamos la tercera disposición del Crédito Inbursa por Ps. $200 millones.

El 7 de diciembre de 2023 realizamos la cuarta disposición del Crédito Inbursa por Ps. $100 millones.

El 29 de febrero de 2024 realizamos la quinta disposición del Crédito Inbursa por Ps. $100 millones.

El 3 de mayo de 2024 realizamos la sexta disposición del Crédito Inbursa por Ps. $200 millones, incrementando el monto principal agregado original a Ps. $1,400 millones.

El 4 de junio de 2024 realizamos la séptima disposición del Crédito Inbursa por Ps. $100 millones, incrementando el monto principal agregado original a Ps. $1,500 millones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Inbursa tenía un saldo insoluto de Ps. $1,500 millones.

Crédito Sindicado Apolo

El 26 de septiembre de 2025, celebramos un crédito vinculado a la sostenibilidad con BBVA México, Banorte, Scotiabank, Actinver, BanBajío, Multiva, HSBC México, Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel (“Mifel”), Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“Monex”) y Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple (“Sabadell”), por un monto principal agregado de Ps. $10,000 millones (“Crédito Sindicado Apolo”), con fecha de vencimiento el 26 de septiembre de 2030

y una tasa de interés anual TIIEF a 28 días más un margen aplicable de 195 puntos base. El margen aplicable pude variar entre 175 a 215 puntos base. El Crédito Sindicado Apolo cuenta con la posibilidad de realizar dos extensiones de un año adicional a su fecha de vencimiento.

El 1 de octubre de 2025, dispusimos la totalidad de Crédito Sindicado Apolo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Sindicado Apolo tenía un saldo insoluto de Ps. $10,000 millones.

Crédito Vinculado a la Sostenibilidad

El 23 de julio de 2019, celebramos el primer crédito revolvente vinculado a la sostenibilidad en América Latina (el "Crédito Vinculado a la Sostenibilidad") por Ps. $21,350 millones (con un tramo de hasta Ps. $13,500 millones y otro de hasta EUA $410 millones), con una vigencia de 5 años y una tasa de interés vinculada a nuestra calificación crediticia y a nuestro desempeño de un indicador medioambiental como es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados expresada en kWh por metros cuadrados ocupados de nuestra Cartera. Este Crédito Vinculado a la Sostenibilidad sustituye el crédito sindicado revolvente que teníamos celebrado previamente.

Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Credit Suisse AG Cayman Islands Branch, Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A. son los bancos sindicados.

El 7 de abril de 2020, dispusimos de nuestro Crédito Vinculado a la Sostenibilidad: (i) Ps. $6,736.5 millones con una tasa anual de TIIE a 28 días más 125 puntos base, y (ii) EUA $204.6 millones con una tasa de interés anual de LIBOR a un mes más 125 puntos base. Ambos tramos tienen una fecha de vencimiento del 23 de julio de 2024. El 17 de diciembre de 2020, el saldo insoluto fue pagado en su totalidad.

El 23 de julio de 2023, se amplió la renovó la fecha de vencimiento de ambas líneas con una fecha de vencimiento de al 23 de julio de 2026. En esta renovación, participaron los siguientes bancos: Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A.

Al 31 de diciembre de 2025, se contaban con Ps. $13,500 millones y EUA $410 millones para ser dispuestos al amparo del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad, con una tasa de interés TIIE a 28 días más un margen aplicable de entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Pesos y una tasa SOFR más un margen aplicable entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Dólares.

Deuda de Next Properties consolidada por Fibra UNO

Derivado de la aportación de los Activos de vocación industrial de Fibra Uno a Next Properties (en el que la Emisora y Fibra Next participan como fideicomitentes y fideicomisarios), así como la deuda asociada a dichos Activos y una porción adicional de deuda asignada por Fibra Uno, a partir de diciembre de 2025, el Fideicomiso Fibra Uno consolida la deuda de Next Properties, la cual incluye los créditos: Crédito Sindicado Titán, Crédito Metlife (Doña Rosa), Crédito BBVA (Next Properties), Crédito Citi y los créditos asociados a la Cartera Júpiter, así como los Senior Notes Next Properties.

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda de Next Properties consolidada por Fibra Uno tenía un saldo insoluto de Ps. $56.2 mil millones.

Certificados de Deuda

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13U por un monto de 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. $2.1 mil millones, los cuales fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 15, por un monto de Ps. $7.5 mil millones, los cuales fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (esta emisión fue amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 16, por un monto de 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. $2,495 millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027, que al 31 de diciembre de 2025, tenía un saldo total de Ps. $3,967.7 millones.

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 17 por un monto de Ps. $1,000.00 millones a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto de Ps. $3.8 mil millones mediante la reapertura de la emisión FUNO 17 con vencimiento al 29 de noviembre de 2027, que ahora tiene un saldo total de Ps. $4.8 mil millones.

El 18 de octubre de 2021, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $8,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 21X por un monto de Ps. $2,900.00 millones a una tasa fija de 8.98% y fecha de vencimiento al 12 de octubre de 2028; y (ii) FUNO 21-2X por un monto de Ps. $5,200.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 90 puntos base, con vencimiento al 16 de octubre de 2025 (esta emisión fue amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025).

El 10 de marzo de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $6,700.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 23L por un monto de Ps. $4,970.00 millones a una tasa fija de 11.30% y fecha de vencimiento al 25 de febrero de 2033; y (ii) FUNO 23-2L por un monto de Ps. $1,730.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 5 de marzo de 2027.

El 28 de noviembre de 2023, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo con clave de pizarra FUNO 23-3L por un monto agregado de Ps. $1,500 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 95 puntos base, con vencimiento al 27 de noviembre de 2026.

El 27 de mayo de 2025, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de Certificados de Deuda de largo plazo por un monto agregado de Ps. $7,500 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 25L por un monto de Ps. $2,185 millones a una tasa variable de TIIE de Fondeo a 1 día más 125 puntos base, con vencimiento al 5 26 de mayo de 2028; y (ii) FUNO 25-2L por un monto de Ps. $5,315 millones a una tasa fija de 11.36% y fecha de vencimiento al 21 de mayo de 2032.

Las emisiones FUNO 13U, FUNO 15 (amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025), FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 21X, FUNO 21-2X (amortizada anticipadamente en su totalidad el 30 de mayo de 2025), FUNO 23L, FUNO 23-2L, FUNO 23-3L, FUNO 25L y FUNO 25-2L, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen.

Al 31 de diciembre de 2025 habían sido emitidos Certificados de Deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, 4 de febrero de 2015, 14 de abril de 2016, 11 de diciembre de 2017, 9 de abril de 2018, 18 de septiembre de 2018, 21 de octubre de 2021, 9 de marzo de 2023, 1 de diciembre de 2023 y 30 de mayo de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el monto agregado total de dichos Certificados de Deuda era de Ps. $36.3 mil millones.

Senior Notes FUNO

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes FUNO con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%[1]; y (ii) Senior Notes FUNO con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA $400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes FUNO con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA $200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de los Senior Notes FUNO con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA $300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de los Senior Notes FUNO con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 15 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $650,000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA $375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $775,000,000.00

(setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA $275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

El 25 de marzo de 2021, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante la segunda reapertura de la emisión de los Senior Notes FUNO con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA $800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100).[2]

El 8 de febrero de 2024, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes FUNO con vencimiento al 13 de febrero de 2034 por un monto de EUA $600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 7.375%.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2024, llevamos a cabo la venta de Senior Notes FUNO (correspondientes a la emisión con tasa 5.250% y vencimiento 30 de enero de 2026, a la emisión con tasa 4.869% y vencimiento 15 de enero de 2030 y a la emisión con tasa 6.390% y vencimiento 15 de enero de 2050) en mercados internacionales por un monto de EUA $96,965,000.00 (noventa y seis millones novecientos sesenta y cinco mil Dólares 00/100), finalizando el saldo de la primera emisión en EUA $800,00,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100); de la segunda emisión en EUA $768,000,000.00 (setecientos sesenta y ocho millones de Dólares 00/100); y de la tercera emisión en EUA $817,639,000.00 (ochocientos diecisiete millones seiscientos treinta y nueve mil Dólares 00/100).

El 23 de enero de 2025, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes FUNO en mercados internacionales por un monto agregado de EUA $800,000,000.00 (ochocientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 7.700% y con vencimiento al 23 de enero de 2032; y (ii) la emisión de Senior Notes FUNO por un monto de EUA $300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 8.250% y con vencimiento al 23 de enero de 2027.

El 3 de diciembre de 2025, se realizó el intercambio de Senior Notes FUNO por Senior Notes Next Properties colocados con motivo de la oferta pública de intercambio de valores realizada por Next Properties y dirigida a los tenedores de dichos Senior Notes FUNO (el “Intercambio de Senior Notes”) y como resultado del mismo los saldos insolutos de los Senior Notes FUNO son los siguientes:

Senior Notes FUNO con vencimiento en 2030 y con una tasa de interés de 4.869%: EUA $387,503,000.00 (trescientos ochenta y siete millones quinientos tres mil Dólares 00/100).

Senior Notes FUNO (vinculados a la sostenibilidad) con vencimiento en 2032 y con una tasa de interés de 7.700%: EUA $346,001,000.00 (trescientos cuarenta y seis millones un mil Dólares 00/100).

Senior Notes FUNO con vencimiento en 2034 y con una tasa de interés de 7.375%: EUA $300,100,000.00 (trescientos millones cien mil Dólares 00/100).

Senior Notes FUNO (vinculados a la sostenibilidad) con vencimiento en 2037 y con una tasa de interés de 8.250%: EUA $54,026,000.00 (cincuenta y cuatro millones veintiséis mil Dólares 00/100.

Senior Notes FUNO con vencimiento en 2044 y con una tasa de interés de 6.950%: EUA $350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de Dólares 00/100).

Senior Notes FUNO con vencimiento en 2050 y con una tasa de interés de 6.390%: EUA $437,500,000.00 (cuatrocientos treinta y siete millones quinientos mil Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2025, el monto agregado total de todos los Senior Notes FUNO emitidos era de EUA $1.8 (mil millones de Dólares) y consolidando los Senior Notes Next Properties, el monto agregado total de Senior Notes FUNO emitidos era de EUA $3.7 (mil millones de Dólares) que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. $66.2 mil millones.

Los documentos (indentures) que regulan los Senior Notes FUNO y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los indentures que regulan los Senior Notes FUNO contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Obligaciones Contractuales

Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye los pagos de principal en pesos.

Al 31 de diciembre de 2025

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Préstamos denominados en Pesos	9,508,754	37,728,841	14,622,527	61,860,122

Al 31 de diciembre de 2024

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Préstamos denominados en Pesos	26,430,861	18,993,966	5,897,202	51,322,029

Al 31 de diciembre de 2023

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	(Cifras en miles de Pesos)			
Préstamos denominados en Pesos	12,713,111	30,534,908	5,912,122	49,160,141

* No incluye UDIS.

Arrendamientos

En relación con nuestra Propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta Propiedad a FICEDA.

En relación a la Propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 23 de noviembre de 2043. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 4.0% de los ingresos brutos trimestrales derivados de la uso, aprovechamiento y explotación comercial de esta Propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo; en el entendido que el pago trimestral se calcula sobre la facturación por la explotación comercial (celebración de Contratos de Arrendamiento) excluyendo los ingresos por mantenimiento, publicidad, impuesto al valor agregado u otros conceptos no relacionados con dicha explotación comercial.

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 la Emisora es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las Operaciones de la Emisora 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.

La Emisora 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 la Emisora 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. La Emisora no subscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. La Emisora obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas; usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en Dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el Peso. No obstante lo anterior, la Emisora tiene una cobertura natural de los financiamientos en Dólares derivado de los Contratos de Arrendamiento también estipulados en Dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

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

(i) 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.

(ii) 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 SOFR 1M.

La Emisora ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con IFRS 9 Instrumentos Financieros. Bajo IFRS 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 la Emisora 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

La Emisora mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días, 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. La Emisora 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 más abajo ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés al 31 de diciembre de 2025. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento 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 del Emisor por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, tendría un incremento o (disminución) para sus pasivos a tasa variable nacional, de aproximadamente Ps. $319.3 y Ps. $(319.3) millones 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 del Emisor por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un incremento o (disminución), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente Ps. $11.8 y Ps. $(11.8) millones 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 (disminución) incremento en valuación de aproximadamente Ps. $(46.6) millones y Ps. $630.7 millones en resultados 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 incremento (decremento) en valuación de aproximadamente de Ps. $258.0 millones y Ps. $(293.4) millones.

Administración del riesgo de moneda extranjera

La Emisora realiza transacciones denominadas en Dólares, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es:

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

b. Los tipos de cambio, en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son como sigue:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Peso por Dólar	$17.9667	$20.2683	16.9220

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 Ps. $1 por EUA o Ps. $0.50 por UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 en términos de intereses pagados, tendría un incremento o (disminución), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente Ps. $332.8 y Ps. $(332.8) millones respectivamente, para los dólares estadounidenses y aproximadamente Ps. $21.6 y Ps. $(21.6) millones respectivamente para los compromisos en UDI's.

Ahora bien, en términos de nocionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de Ps. $1 por EUA o Ps. $0.50 por UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un incremento o (decremento) de aproximadamente Ps. $4,245 y Ps. $(4,245) millones respectivamente.

Asimismo, si el tipo de cambio tuviera una variación de Ps. $1 por EUA hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un incremento (decremento), para sus swaps de moneda extranjera, de aproximadamente Ps. $672.1 y Ps. $(672.1) millones respectivamente.

Contratos swap de tasa de interés y moneda extranjera

Como parte del plan de Fibra Uno para limitar el riesgo de tasas de interés y de moneda extranjera se tienen contratados los siguientes swaps de tasas de interés y swaps de moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2025, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra Uno se integra de diecinueve contratos swap de moneda extranjera, ocho de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable (No. 1, 2, 3,

5, 6, 7, 9 y 17 de la tabla siguiente) y quince swaps de moneda extranjera cubren únicamente principal (No. 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 de la tabla siguiente) siendo designados como flujo de efectivo.

Num.	Nocional EUA (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
1	50,000	944,750	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.34%	-27,366
2	60,000	1,113,000	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.49%	-12,221
3	40,000	739,000	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.59%	-5,202
4	50,000	944,750	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 2.77%	-45,962
5	75,000	1,527,750	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.06%	-151,629
6	50,000	980,000	30-ene-26	5.25%	FIXED + 2.80%	-64,037
7	25,000	508,663	30-ene-26	5.25%	FIXED + 3.09%	-50,882
8	50,000	958,000	30-ene-26	0.00%	FIXED -2.60%	-61,195
9	50,000	958,000	30-ene-26	5.25%	TIIE 28 + 3.51%	-42,506
10	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.33%	-227,479
11	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.46%	-113,681
12	25,000	562,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.64%	-113,595
13	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.62%	-225,150
14	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.46%	-225,309
15	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.20%	-338,334
16	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.33%	-338,145
17	-370,000	-7,653,872	15-ene-50	2.30%	TIIEF - 0.35%	940,339
18	200,000	3,998,000	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 - 4.72%	-846,588

19	200,000	3,430,000	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 – 4.90%	-294,280
20	100,000	2,044,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.55%	-106,651
21	100,000	2,019,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.6%	-92,022
22	100,000	2,037,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.86%	-62,863
23	100,000	1,686,750	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 – 4.30%	-169,194
	1,230,000	24,109,791				-2,673,952

Durante el 2025, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, para los swaps de moneda extranjera resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros de la emisión de Senior Notes FUNO por EUA $430 millones con vencimiento el 30 de enero de 2026 fue ajustado a Ps. $1.9 millones 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.

Al 31 de diciembre de 2025, se tenían celebrados doce Swaps de Tasa de Interés para cubrir nuestra exposición a tasa variable generada por pasivos en pesos por un total de Ps. $26.9 mil millones. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo:

Num.	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
1	5,625,000	30-ene-26	TIIE 28	9.94%	(12,477)
2	944,750	30-ene-26	TIIE 28 + 3.34%	13.21%	(2,038)
3	944,750	30-ene-26	TIIE 28 – 2.77%	7.10%	(2,038)
4	1,113,000	30-ene-26	TIIE 28 + 3.49%	13.36%	(2,401)
5	739,000	30-ene-26	TIIE 28 + 3.59%	13.46%	(1,594)
6	12,936,024	09-sep-27	Term SOFR 1M	4.03%	(158,770)
7	539,001	09-sep-27	Term SOFR 1M	3.60%	(2,776)
8	2,000,000	17-nov-28	TIIE 28	8.81%	(58,037)
9	1,000,000	17-nov-28	TIIEF	8.29%	(23,221)
10	687,925	25-may-29	TIIE 28	9.12%	(28,660)
11	137,585	25-may-29	TIIEF	8.55%	(4,312)
12	508,235	30-abr-31	TIIEF	8.30%	(11,066)
Total	27,175,270				(307,390)
				Porción circulante	$(20,548)

[1] Amortizada el 15 de marzo de 2024 con los recursos derivados de la colocación de Senior Notes FUNO con vencimiento al 13 de febrero de 3024, cuya oferta y colocación fue realizada el 8 de febrero de 2024.
[2] Amortizada el 24 de febrero de 2025 con los recursos derivados de la colocación de Senior Notes FUNO con vencimiento al 23 de enero de 2032 y de los Senior Notes FUNO con vencimiento al 23 de enero de 2027, cuya oferta y colocación fue realizada el 23 de enero de 2025.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 95.5%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si alguna pandemia afectará los negocios de nuestros arrendatarios o hasta qué punto o si es necesario que otorguemos descuento en la Renta a nuestros arrendatarios. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. La Propiedad denominada Satélite (Portal Norte) en la que la Emisora coinvierte con AXA Seguros, inició operaciones en noviembre de 2024 con 71,982 m^2 (setenta y un mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados) de GLA.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales.

Condiciones de Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados, incluyendo entre otros, los cambios relacionados con la pandemia del COVID-19 o cualquier otra pandemia que en el futuro se suscite, afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros. Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de

inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante 2022 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras Propiedades por Ps. 10,416.5 millones. Mientras que para el año 2023 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras Propiedades de Ps. 2,966.7 millones. Este incremento es debido principalmente a la alta inflación generalizada y su efecto en el valor presente de las rentas, así como al incremento en el costo de reposición de los activos de bienes raíces en México. El cambio en el costo de mercado en nuestras Propiedades de inversión podría tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera, así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros consolidados auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las Propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

El Administrador del Fideicomiso 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 períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador del Fideicomiso, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención 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. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

Resultados de la operación del fideicomiso:

(i) Resultados de la Operación

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación, se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2025, 2024 y 2023:

Cartera	Fecha de Adquisición	Tipo de Adquisición
2025		
Júpiter I	Julio 2025	Propiedades de Inversión
Jupiter II	Noviembre 2025	Propiedades de Inversión
Doña Rosa II	Noviembre 2025	Propiedades de Inversión
2024		
No se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo	N/A	N/A
2023		
No se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo	N/A	N/A

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(Cifras en miles de Pesos)

	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	$27,039,614	$25,084,179
Notas de crédito OTIS Realizadas y Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-54,439
Ingresos por mantenimiento	2,890,404	2,663,092
Reserva por descuentos OTIS y Estimación preventiva para apoyos COVID-19	0	-569
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,119	270,631
Ingresos por intereses de activo financiero	297,567	297,567

Comisión por administración	9,114	64,196
Total Ingresos	30,508,818	28,324,657
Honorarios de administración	-1,056,221	-982,591
Administración y corporativos	-2,259,224	-2,297,933
Gastos de mantenimiento	-4,024,249	-3,495,290
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-760,415	-110,442
Predial	-829,533	-798,364
Seguros	-506,391	-436,992
	-9,538,217	-8,223,796
Utilidad en venta de propiedades de inversión	52,295	0
Gastos por intereses	-12,176,474	-11,078,699
Ingresos por intereses	328,893	276,447
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta	6,769,549	-10,116,900
Otros (gastos) ingresos, Neto	-33,067	-32,856
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-371,267	-201,867
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-185,180	-128,058
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	999,301	308,022
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de activo financiero de propiedades	10,694,672	10,880,002
Utilidad neta consolidada	$27,049,323	$10,006,952

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. $1,955.4 millones o el 7.8%, para llegar a $27,039.6 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $25,084.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Este incremento fue debido principalmente a: (i) incremento en el área bruta rentable ocupada del portafolio; (ii) el efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes; (iii) el efecto de incrementos en renovaciones de contratos; (iv) La contribución de un mes de ingresos del portafolio Júpiter y Doña Rosa II, (v) contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su impacto en la renta en dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento incrementaron en Ps. $227.3 millones o el 8.5%, para llegar a Ps. $2,890.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $2,663.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en renovaciones de contratos, así como la contribución de un mes de ingresos por mantenimiento del portafolio Júpiter y Doña Rosa II.

Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor; y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, incrementaron en Ps. $1.5 millones o el 0.5%, para llegar a Ps. $272.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $270.6 millones para el mismo periodo de 2024. Este incremento fue debido principalmente a incrementos en ocupación, contrarrestados por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.
Ingresos por intereses de activos financieros: Los intereses devengados por activos financieros se mantuvieron estables 2025, cerrando en Ps. $297.5 millones, misma cantidad que al cierre de diciembre 2024.
Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron Ps. $55.1 millones o 85.8%, a Ps. $9.1 millones durante el 2025, contra Ps. $64.2 millones registrados durante el 2024. Esta disminución se debió principalmente a la terminación y entrega del desarrollo de satélite durante 2024.
Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, incrementaron en Ps. $73.6 millones o el 7.5% para llegar a Ps. 1,056.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $982.6 millones para el mismo periodo de 2024. El incremento fue debido principalmente al incremento en el valor neto de los activos de nuestro portafolio.
Gastos de administración y corporativos: Los gastos de administración disminuyeron en Ps. $38.7 millones o -1.7%, para llegar a Ps. $2,259.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $2,297.9 millones para el mismo periodo de 2024. La

disminución se debió principalmente a una disminución en provisiones por incobrables, contrarrestado por incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros servicios.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. $529.0 millones o 15.1% para llegar a Ps. $4,024.2 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $3,495.3 millones para el mismo periodo de 2023. El incremento fue debido principalmente a la estacionalidad de ciertos gastos, así como a aumentos en algunas de nuestras refacciones y servicios por encima de la tasa de inflación.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2025, cerrando en Ps. $102.2 millones, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2024.
Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2025 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. $760.4 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo con los resultados y realizamos los ajustes necesarios.
Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. $31.2 millones o el 3.9% para llegar a Ps. $829.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $798.4 millones para el mismo periodo de 2024. El incremento fue debido principalmente a: (i) la consolidación de las propiedades de Fibra NEXT; (ii) actualizaciones en algunos municipios; y (iii) a la actualización de propiedades que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.
Seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. $69.4 millones o el 15.9%, para llegar a Ps. $506.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $437.0 millones para el mismo periodo de 2024. El incremento se debió principalmente al costo consolidado del portafolio de Fibra NEXT, y a incrementos por encima de inflación en nuestras primas de seguros.
Utilidad en venta de propiedades de inversión: La ganancia en la venta de propiedades de inversión incremento en Ps. $52.3 millones o el 100%, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Mientras que al 31 de diciembre de 2024 no se registró ninguna venta de propiedades de inversión. El incremento fue debido principalmente a la venta de un terreno en Altamira, Tamaulipas durante el tercer trimestre de 2025.
Gastos por intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, aumentó en Ps. $1,097.8 millones o 9.9% para llegar a Ps. $12,176.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $11,078.7 millones para el mismo periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a: (i) la consolidación de la deuda de Fibra NEXT y los intereses relacionados con la misma; (ii) las actividades de administración de pasivos realizadas durante 2025, (iii) la baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable; (iv) la apreciación del tipo de cambio y su efecto en el pago de intereses, y (v) el efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses aumentó Ps. $52.4 millones o 19.0% para llegar a Ps. $328.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $276.4 millones para el mismo periodo de 2023. Este cambio se debió principalmente a la inversión de los recursos levantados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital de Fibra Next.

Utilidad (pérdida) cambiaria, neta: para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 se registró una ganancia de Ps. $6,769.5 millones, comparado con una pérdida de Ps. $10,116.9 millones para el mismo periodo de 2024. Esta variación cambiaria en 2025 se debió principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación al dólar favoreciendo el valor de nuestra deuda denominada en dólares.

Amortización de Comisiones Bancarias y otros activos: Al 31 de diciembre de 2025, se registró un total de Ps. $371.3 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 83.9% de un total de Ps. $201.9 amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2024.

Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados: Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, registramos una pérdida neta de Ps. $185.2 millones, un incremento de Ps. $57.1 millones o 44.6%, comparado con una pérdida neta de Ps. $128.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Estos resultados se debieron principalmente a los movimientos en las tasas de interés, así como a el efecto del acercamiento de las fechas de vencimiento.

Utilidad en participación de inversiones en asociadas y negocio en conjunto: Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana, Antea Querétaro y otros. Al 31 de diciembre de 2025 registramos una ganancia de Ps. $999.3 millones, comparado con una ganancia de Ps. $308.0 millones que registramos para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Esto se debe principalmente a un incremento en la participación de otros.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y activo financiero de propiedades: Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año, o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión disminuyó en Ps. $185.3 millones o 1.7%; de Ps. $10,880.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 a Ps. $10,694.7 para el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Este cambio se debió principalmente al efecto de la inflación y la apreciación del tipo de cambio y su efecto en nuestros activos generadores de ingresos en dólares.

Utilidad Neta Consolidada: Como resultado de lo anterior, la utilidad neta consolidada incrementó en Ps. 17,042.4 millones o 170.3% para llegar a Ps. 27,049.3 para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. $10,880.0 millones por el periodo equivalente de 2024.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(Cifras en miles de Pesos)

	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	$25,084,179	22,969,791
Notas de crédito OTIS Realizadas y Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-54,439	0
Ingresos por mantenimiento	2,663,092	2,384,602
Reserva por descuentos OTIS y Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-569	0
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	270,631	264,895
Ingresos por intereses de activo financiero	297,567	296,728
Comisión por administración	64,196	141,321
Total Ingresos	28,324,657	26,057,337
Honorarios de administración	-982,591	-1,013,934
Gastos de operación	-2,297,933	-1,619,609
Gastos de mantenimiento	-3,495,290	-3,109,726
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-110,442	-321,900
Predial	-798,364	-770,568
Seguros	-436,992	-392,232
	-8,223,796	-7,330,153
Utilidad en venta de propiedades de inversión	0	0
Ganancia generada por pago en especie	0	0
Gastos por intereses	-11,078,699	-10,144,604
Ingresos por intereses	276,447	253,991
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-10,116,900	7,454,408
Otros gastos	-32,856	23,970
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-201,867	-247,923
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-128,058	112,899
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	308,022	-802,583
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	10,880,002	2,966,723
	$10,006,952	
Utilidad neta consolidada		$18,344,065

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. $2,114.4 millones o el 9.2%, para llegar a Ps. $25,084.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $22,969.8 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a: (i) incremento en el ABR ocupada del portafolio, (ii) el efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes, (iii) el efecto de incrementos en renovaciones de contratos, (iv) así como la depreciación del tipo de cambio y su impacto en la renta en dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento incrementaron en Ps. $278.5 millones o el 11.7%, para llegar a Ps. $2,663.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de Ps. $2,384.6 millones para el mismo período de 2023. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones de contratos.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, incrementaron en Ps. $5.7 millones o el 2.2%, para llegar a Ps. $270.6 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $264.9 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a la depreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.
Ingresos por intereses de activos financieros: Los intereses devengados por activos financieros aumentaron en Ps. $.8 millones o el 0.3%, para llegar a Ps. $297.5 millones en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, de Ps. $296.7 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a al impacto en la valuación de nuestros activos financieros derivados.
Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. $77.1 millones o 54.6%, a Ps. $64.2 millones durante el 2024, contra Ps. $141.3 millones registrados durante el 2023. Este decremento se debió principalmente a la terminación de la primera fase del proyecto Mítikah, así como a la terminación del desarrollo Samara Satélite.
Honorarios de administración: Los honorarios a favor del Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, disminuyeron en Ps. $31.3 millones o el 3.1% para llegar a Ps. $982.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $1,013.9 millones para el mismo período de 2023. La disminución fue debido principalmente a la reducción en el valor neto de los activos de nuestro portafolio.
Gastos de operación: Los gastos de operación incrementaron en Ps. $678.3 millones o 41.9% para llegar a Ps. $2,297.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $1,619.6 millones para el mismo período de 2023. El incremento fue debido principalmente a incrementos en reserva de incobrables, la estacionalidad de algunos gastos, así como incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros servicios.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. $385.6 millones o el 12.4% para llegar a Ps. $3,495.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $3,109.7 millones para el mismo período de 2023. El incremento fue debido principalmente a la estacionalidad de ciertos gastos, así como a aumentos en algunas de nuestras refacciones, insumos y servicios por encima de la tasa de inflación.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2024, cerrando en Ps. 102.2 millones, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2023.
Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2024 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. $110.4 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo con los resultados y realizamos los ajustes necesarios.
Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. $27.8 millones o el 3.6% para llegar a Ps. $798.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $770.6 millones para el mismo período de 2023. El incremento fue debido principalmente a actualizaciones en algunos municipios, y a la actualización de Propiedades que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.
Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. $44.8 millones o el 12.2% para llegar a Ps. $437.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $392.2 millones para el mismo período de 2023. El incremento se debió principalmente al efecto inflacionista general en nuestras primas de seguros.
Ganancia en la venta de propiedades de inversión: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 no hubo utilidad por venta de propiedades de inversión. Mientras que al 31 de diciembre de 2023 tampoco se registró ninguna utilidad por este concepto.
Ingresos por pagos en especie: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 no obtuvimos ingresos por pagos en especie. Mientras que al 31 de diciembre de 2023 los ingresos por pagos en especie tampoco registraron ingresos.
Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, aumentó en Ps. $934.1 millones o el 9.2% para llegar a Ps. $11,078.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $10,144.6 millones para el mismo período de 2023. Este aumento se debió principalmente a: (i) la depreciación del tipo de cambio y su efecto en el pago de intereses, (ii) una actualización en la capitalización de intereses, y (iii) el efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses aumentó Ps. $22.4 millones o el 8.8% para llegar a Ps. $276.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $254.0 millones para el mismo período de 2023. Este cambio se debió principalmente a un aumento de efectivo invertido.

Ganancia/Perdida cambiaria: Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 se registró una pérdida de Ps. $10,116.9, comparado con una ganancia de Ps. $7,454.4 millones para el mismo periodo de 2023. Esta variación cambiaria en 2024 se debió principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación al dólar afectando el valor de nuestra deuda denominada en Dólares.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2024, se registró un total de Ps. $201.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó una disminución de 18.6% de un total de Ps. $247.9 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2023.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, registramos una pérdida neta de Ps. $128.1 millones, una disminución de Ps. $241.0 millones comparado con una ganancia neta de Ps. $112.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. [Estos resultados se debieron principalmente a variaciones en el tipo de cambio y a la diminución de las tasas de interés.

(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas: Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las Propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2024, registramos una ganancia de Ps. $308.0 millones, comparado con una pérdida de Ps. $802.6 millones que registramos para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Esto se debe principalmente a la depreciación del tipo de cambio y su efecto en dichas carteras, ya que en su mayoría son generadoras de dólares, así como a cambios en la estructura de capital de Torre Mayor, Torre Diana y Antea Querétaro. Al cierre de diciembre 2024 Fibra Uno se encuentra en el proceso de adquisición de la parte no controlada del CKD helios por Ps. 7,000 millones pagaderos en efectivo y en especie.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión: Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión aumentó en Ps. $7,913.3 millones o 266.7%; de Ps. $2,966.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 a Ps. $10,880.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Este ajuste a valor razonable de nuestras propiedades de inversión se debió principalmente a: (i) La adquisición de la primera parte de los CBFIs por parte del CKD Helios, (ii) la depreciación del tipo de cambio y su efecto en los activos generadores de dólares, y (iii) los efectos inflacionarios en los valores actuales netos o rentas, así como por el incremento en el costo de reposición de los activos inmobiliarios en México.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada disminuyó en Ps $8,337.1 millones o 45.4% para llegar a Ps. $10,007.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. $18,344.1 millones por el período equivalente de 2023, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(Cifras en miles de Pesos)

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento	22,969,791	20,979,720
Descuentos COVID-19	0	-85,114
Ingresos por mantenimiento	2,384,602	2,076,627
Descuentos COVID-19	0	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	264,895	271,458
Ingresos por intereses de activo financiero	296,728	308,665
Comisión por administración	141,321	237,320
Total Ingresos	26,057,337	23,900,687
Honorarios de administración	-1,013,934	-920,224
Gastos de operación	-1,619,609	-1,321,719
Gastos de mantenimiento	-3,109,726	-2,683,042
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-102,184
Bono ejecutivo	-321,900	-643,200
Predial	-770,568	-704,456
Seguros	-392,232	-371,673
	-7,330,153	-6,746,498
Utilidad en venta de propiedades de inversión	0	873,052
Ganancia generada por pago en especie	0	97,168
Gastos por intereses	-10,144,604	-8,575,120
Ingresos por intereses	253,991	280,541
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	7,454,408	3,596,716
Otros gastos	23,970	-93,827
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-247,923	-238,690
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	112,899	-99,986
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	-802,583	686,352
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	2,966,723	10,416,493
Utilidad neta consolidada	$18,344,065	$24,096,888

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. $2,075.2 millones o el 9.9%, para llegar a Ps. $22,969.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $20,894.6 millones para el mismo período de 2022. Este incremento fue debido principalmente a: (i) un aumento del GLA ocupado principalmente de nuestro segmento de oficinas, (ii) aumentos de los alquileres resultantes de los efectos inflacionistas sobre los contratos activos y sus efectos sobre las renovaciones de contratos, y (iii) contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento incrementaron en Ps. $196.0 millones o el 9.0%, para llegar a Ps. $2,384.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de Ps. $2,188.6 millones para el mismo período de 2022. Esto debido principalmente al aumento del GLA ocupado.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, decrementaron en Ps. $6.6 millones o el 2.4%, para llegar a Ps. $264.9 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $271.4 millones para el mismo período de 2022. Este decremento fue debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio peso-dólar y su efecto sobre los alquileres en EUA.
Ingresos por intereses de activos financieros: Los intereses devengados por activos financieros disminuyeron en Ps. $11.9 millones o el 3.9%, para llegar a Ps. $296.7 millones en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, de Ps. $308.7 millones para el mismo período de 2022. Esta disminución fue debido principalmente a un descuento otorgado durante el año.
Comisión por administración: La base sobre la cual se calcula la comisión por administración tuvo un ajuste conforme a lo pactado inicialmente con nuestros inversionistas; a partir del mes de junio 2020 en adelante, pasó de ser el 1.25% del monto máximo de la Emisión (Ps. $6,000 millones) al 1.25% sobre el monto invertido (Ps. $3,800 millones). Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. $96.0 millones o 40.5%, a Ps. $141.3 millones durante el 2023, contra Ps. $237.3 millones registrados durante el 2022. Este decremento se debió principalmente a la terminación de la primera fase del proyecto Mítikah.
Honorarios de administración: Los honorarios a favor del Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron Ps. $93.7 millones o el 10.2% para llegar a Ps. $1,013.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $920.2 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a un incremento total de ingresos ligado a la inflación y a las renovaciones de contratos, así como a una mejora en las cuentas por cobrar.
Gastos de operación: Los gastos de operación incrementaron en Ps. $297.9 millones o 22.5% para llegar a Ps. $1,619.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $1,321.7 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento incrementaron Ps. $426.7 millones o el 15.9% para llegar a Ps. $3,109.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $2,683.0 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente al efecto inflacionista general en nuestros gastos de operación, así como a incrementos superiores a la inflación en partidas como mantenimientos y piezas de repuesto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación normalmente los pagan nuestros inquilinos a través de tarifas de mantenimiento periódicas.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa se mantuvo estable durante 2023, cerrando en Ps. 102.2 millones, misma cantidad que al cierre de diciembre de 2022.
Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2023 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. $321.9 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo con los resultados y realizamos los ajustes necesarios.
Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. $66.1 millones o el 9.4% para llegar a Ps. $770.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $704.5 millones para el mismo período de 2022. El incremento fue debido principalmente a incrementos superiores a inflación en las tarifas de predial de algunos municipios, y en menor medida, al efecto en el cambio de costo de predial cuando una Propiedad pasa de desarrollo a operación (Tapachula).
Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. $20.6 millones o el 5.5% para llegar a Ps. $392.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $371.7 millones para el mismo período de 2022. El incremento se debió principalmente al efecto inflacionista general en nuestras primas de seguros.
Ganancia en la venta de propiedades de inversión: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 no realizamos ventas de propiedades de inversión. Mientras que al 31 de diciembre de 2022 registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. $873.1 millones, como resultado de la venta de: Saucitos y algunas propiedades de las Carteras Azul, Rojo, Titán, Vermont, Maine y California.
Ingresos por pagos en especie: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 no obtuvimos ingresos por pagos en especie. Mientras que al 31 de diciembre de 2022 los ingresos por pagos en especie ascendieron a Ps. $97.2 millones, debido a un cobro en especie de cuentas incobrables.
Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, aumentó en Ps. $1,569.5 millones o el 18.3% para llegar a Ps. $10,144.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $8,575.1 millones para el mismo período de 2022. Este aumento se debió principalmente a: (i) un incremento en las tasas de referencia de nuestra deuda a tasa variable, y (ii) una actualización en la capitalización de intereses.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses disminuyó Ps. $26.6 millones o el 9.5%
para llegar a Ps. $254.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $280.5 millones para el mismo período de 2022. Este cambio se debió principalmente a una disminución de efectivo invertido.

Ganancia/Perdida cambiaria: La ganancia (pérdida) cambiaria fue una ganancia de Ps. $7,454.4 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $3,596.7 millones para el mismo periodo de 2022. Esta variación cambiaria en 2023 se debió principalmente a los efectos de la apreciación del Peso en relación al Dólar afectando el valor de nuestra deuda denominada en Dólares.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2023, se registró un total de Ps. $247.9 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un decremento de 3.9% de un total de Ps. $238.7 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, registramos una ganancia neta de Ps. $112.9 millones, un incremento de Ps. $212.9 millones comparado con una pérdida neta de Ps. $100.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Estos resultados se debieron principalmente al entorno inflacionista, el aumento de las tasas de interés y la apreciación del tipo de cambio.

(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas: Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las Propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2023, registramos una pérdida de Ps. $802.6 millones, comparado con una ganancia de Ps. $686.4 millones que registramos para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Esto se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en dichas carteras, ya que en su mayoría son generadoras de dólares.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión: Bajo IFRS, se realiza un avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable por medio de un tercero independiente, al menos una vez al año o antes, si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión disminuyó en Ps. $7,449.8 millones o 71.5%; de Ps. $10,416.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 a únicamente Ps. $2,966.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Este ajuste a valor razonable de nuestras propiedades de inversión se debió principalmente a los efectos inflacionarios en los valores actuales netos o rentas, así como la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los activos generadores de dólares, contrarrestado por el incremento en el costo de reposición de los activos inmobiliarios en México.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada decreció en Ps $5,752.8 millones o 23.9% para llegar a Ps. $18,344.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. $24,096.9 millones por el período equivalente de 2022, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Comparativo cifras del balance por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Rentas por Cobrar: Las rentas por cobrar netas al 31 de diciembre de 2025 alcanzaron los Ps. $2,514.9 millones, una reducción de Ps. $268.2 millones o -9.6% respecto al 31 de diciembre de 2024 de Ps. $2,783.1 millones. Esto debido principalmente al pago de inquilinos con saldo pendientes y una mejora en la cobranza en general.

Propiedades de Inversión, activo financiero de propiedades e inversión en asociadas y negocio en conjunto: El valor de nuestras propiedades de inversión, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $34,293.8 millones o 10.1% respecto al 31 de diciembre de 2024, como resultado de: (i) la consolidación de Fibra NEXT a partir de diciembre de 2025; (ii) el CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas; y (iii) el ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda: La deuda total al 31 de diciembre de 2025 alcanzó los Ps. $152,011.3 millones contra Ps. $149,279.8 millones el 31 de diciembre de 2024. La variación se debe principalmente a: (i) la consolidación de la deuda de Fibra NEXT por Ps. $6,031.4 millones y Us. $2,792.0 millones; (ii) el efecto de la valuación y de la terminación de instrumentos financieros derivados, y (iii) el efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre del año que pasó de Ps. $20.2683 a Ps. $17.9667.

Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $61,728.8 o 32.9% (incluyendo la participación controladora y no controlada) comparada con el año anterior, debido principalmente de: (i) la consolidación de Fibra NEXT, que incluye un aumento de capital y la consolidación del portafolio Júpiter; (ii) utilidades generadas del resultado del año; (iii) valuación de instrumentos derivados; y (iv) pago de dividendos correspondientes al resultado de los últimos cuatro trimestres; y (v) provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Comparativo cifras del balance por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Rentas por Cobrar: Las rentas por cobrar netas al 31 de diciembre de 2024 alcanzaron los Ps. $2,662.8 millones, una reducción de Ps. $874.3 millones, o 24.7%, respecto el 31 de diciembre de 2023 de Ps. $3,537.2 millones. Esto debido principalmente al trabajo de cobranza que resultó en el pago de algunos inquilinos con saldos pendientes, así como a una mejora continua en la cobranza en general.

Propiedades de Inversión: El valor de nuestras propiedades de inversión, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $15,798 millones o 4.9% respecto al 31 de diciembre de 2023, como resultado de: (i) ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas; (ii) el avance en la construcción de los proyectos en desarrollo; y (iii) el CAPEX invertido en nuestra Cartera Estabilizada.

Deuda: La deuda total al 31 de diciembre de 2024 alcanzó los Ps. $149,279.8 millones contra Ps. $129,469.1 millones el 31 diciembre de 2023. La variación se debe principalmente a: (i) el efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre del año que pasó de Ps. $16.9920 a Ps. $20.2683; (ii) Prepago de Senior Notes FUNO 2024 por Us. $600 millones; (iii) emisión de Senior Notes FUNO 2034 por Us. $600 millones (iv) el prepago de créditos hipotecarios de PIQ y La Presa por Ps. $559.7 millones; (v) disposiciones de créditos hipotecarios de Portal Norte y Mítikah por Ps. $350 millones y Ps. $875 millones respectivamente y, (vi) el incremento en la disposición de líneas de crédito por Ps. $600 millones.

Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. $6,983.6 millones o 3.6% (incluyendo la participación controladora y no controlada) comparada con el año anterior, debido principalmente de: (i) utilidades generadas del resultado del año; (ii) valuación de instrumentos derivados; (iii) el pago de dividendos correspondientes al resultado de los últimos cuatro trimestres; y (iv) provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Comparativo cifras del balance por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Rentas por Cobrar: Las rentas por cobrar netas al 31 de diciembre de 2023 alcanzaron los Ps. $3,537.2 millones, un incremento de Ps. $685.6 millones, o 24.0%, respecto el 31 de diciembre de 2022 de Ps. $2,851.6 millones. Esto debido al curso normal de las Operaciones del negocio que resultó en un incremento de la facturación.

Propiedades de Inversión: El valor de nuestras propiedades de inversión, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $10,677 millones o 3.4% respecto al 31 de diciembre de 2022, como resultado de: (i) ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas; (ii) el avance en la construcción de los proyectos en desarrollo; y (iii) el CAPEX invertido en nuestra Cartera Estabilizada.

Deuda: La deuda total al 31 de diciembre de 2023 alcanzó los Ps. $129,469.1 millones contra Ps. $140,419.2 millones el 31 diciembre de 2022. La variación se debe principalmente a: (i) el efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre del año que pasó de Ps. $19.4143 a Ps. $16.9920; (ii) Emisión de bonos ligados a la sostenibilidad FUNO 23L y FUNO 23-2L por Ps. $4,970.0 millones y Ps. $1,730.0 millones respectivamente (iii) el prepago del bono FUNO 13-2 por Ps. $3,120.9 millones; (iv) la emisión del bono FUNO 23-3L por Ps. $1,500 millones; (v) el incremento en la disposición de líneas de crédito por Ps. $1,850 millones; (vi) disposición de crédito hipotecario de Portal Norte por Ps. $300 millones; y (vii) compensado por la recompra de bonos internacionales por Us. $125.3 millones.

Patrimonio del Fideicomiso: El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $8,611.6 millones o 4.6% (incluyendo la participación controladora y no controlada) comparada con el año anterior, debido principalmente de: (i) utilidades generadas del resultado del año; (ii) valuación de instrumentos derivados; (iii) el pago de dividendos correspondientes al resultado de los últimos cuatro trimestres; y (iv) provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras Propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una FIBRA y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años con una extensión opcional por dos años adicionales y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A. como agente sustentable, HSBC México S.A., Citibank Mexico, Bank of America, Scotiabank, Goldman Sachs Bank USA, Sabadell, JPMorgan Chase Bank, e ICBC como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. $13.5 mil millones y EUA $410 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de SOFR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Para mayor información ver "*4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO, b) Informe de créditos relevantes, sección Líneas de Crédito y otras Obligaciones"*, del presente documento. Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras Operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza derivada de los Bienes Inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de Propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las Operaciones y financiamiento con pasivos y Emisión de CBFIs.

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Deuda total[1]					
FUNO					
Credito HSBC Samara	-		1,452,314		2,028,024

Crédito Sabadell Samara	-		475,226		-
Crédito Bancomext Samara (3)	1,856,427		-		-
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	-		-		441,840
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	-		-		117,824
Primera Disposición Scotiabank	760,000		1,550,000		1,550,000
Segunda Disposición Scotiabank	-		200,000		200,000
Tercera Disposición Scotiabank	-		250,000		250,000
Primer Crédito Actinver	200,000		600,000		600,000
Segundo Crédito Actinver	-		350,000		-
Tercer Crédito Actinver	-		250,000		-
Primera Crédito Santander	-		1,850,000		1,850,000
Segunda Crédito Santander	-		150,000		150,000
Tercer Crédito Santander	740,000		-		-
Primer Crédito Banamex	-		2,350,000		1,750,000
Segundo Crédito Banamex	-		912,074		761,490
Tercer Crédito Banamex	-		-		600,000
Crédito Hipotecário Santander	-		4,975,000		4,100,000
Crédito Hipotecário BBVA	9,472,680		-		-
Crédito Hipotecario Inbursa	1,500,000		1,500,000		1,100,000
Crédito Sindicado Apolo	10,000,000		-		-
Primer Crédito Banorte	1,050,000		2,000,000		1,750,000
Segundo Crédito Banorte	-		-		250,000
Primer Crédito BBVA	1,300,000		2,900,000		1,800,000
Segundo Crédito BBVA	-		200,000		200,000

Tercer Crédito BBVA	-		-		1,100,000
Primer Disposición BanBajio	200,000		950,000		-
Segunda Disposición BanBajio	150,000		-		-
CBs (FUNO 13 U)	3,688,855		3,550,725		3,397,768
CBs (FUNO 15)	-		7,484,414		7,484,414
CBs (FUNO 16U)	3,967,693		3,819,121		3,654,602
CBs (FUNO 17)	4,799,600		4,799,600		4,799,600
CBs (FUNO 21X)	2,900,000		2,900,000		2,900,000
CBs (FUNO 21-2X)	-		5,200,000		5,200,000
CBs (FUNO 23-L)	4,970,000		4,970,000		4,970,000
CBs (FUNO 23-2L)	1,730,000		1,730,000		1,730,000
CBs (FUNO 23-3L)	1,500,000		1,500,000		1,500,000
CBs (FUNO 25-L)	3,700,000		-		-
CBs (FUNO 25-2L)	9,000,000		-		-
Senior Notes FUNO	32,332,316		74,474,632		60,311,260
Total	95,817,571		134,343,106		116,546,822
NEXT[2]					
Metlife (Doña Rosa)	732,148		735,475		738,439
Crédito Sindicado Titán	13,475,025		15,201,225		12,183,840
Crédito BBVA - Atizapán I	982,750		-		-
Crédito BBVA - Atizapán II	220,710		-		-
Crédito Citi	2,605,172		-		-
Crédito BBVA	1,450,000		-		-

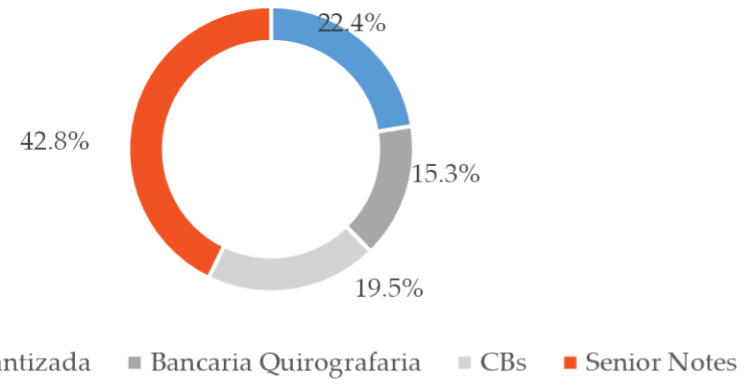
Crédito Bancomext - Júpiter	1,839,972		-		-
Crédito Banorte - Santin I	518,310		-		-
Crédito Banorte - Santin II	508,235		-		-
Senior Notes Next Properties	33,861,444		-		-
Total	56,193,765		15,936,700		12,922,279
Deuda Total	152,011,337		149,279,806		129,469,101
Costos de la transacción	-1,146,955		-635,794		-674,077
Porción de deuda de corto plazo	11,947,917		27,172,425		23,253,195
Valor razonable de la deuda	-1,892		13,267		-239,429
Deuda neta de largo plazo	138,914,573		121,484,853		105,302,400

(1) Al 31 de diciembre de 2025 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Créditos Scotiabank, Créditos Santander, Créditos Banamex, Créditos Banorte, Créditos BBVA, y el Crédito Sindicado Titán & Vermont que son quirografarios) estaban garantizados con 9 Propiedades (incluye las Propiedades que comprenden el proyecto Mítikah y el proyecto Portal Norte) valuadas en aproximadamente Ps. $31.9 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes FUNO son quirografarios.

(2) Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Fibra Uno consolidad la deuda de Next Properties.

(3) Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el inmueble identificado como Samara y la deuda relacionada serían transmitidos para llevar a cabo el pago correspondiente al proceso de internalización y en sus términos.

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



Deuda Quirografaria (1) = 88.4%.

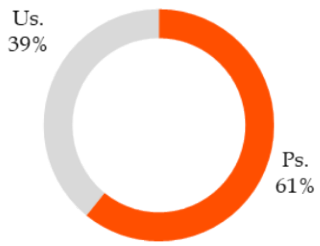
(1) Incluye los Senior Notes FUNO, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con

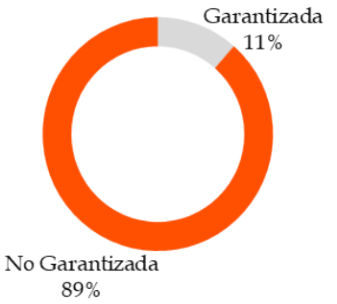
las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago por adquisición de propiedades.

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2025:

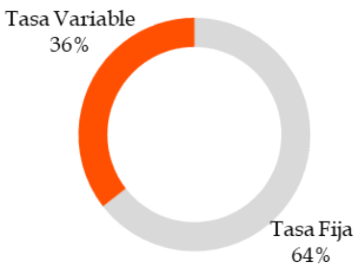
Ps. Vs Us.(2)



Garantizado vs No Garantizado

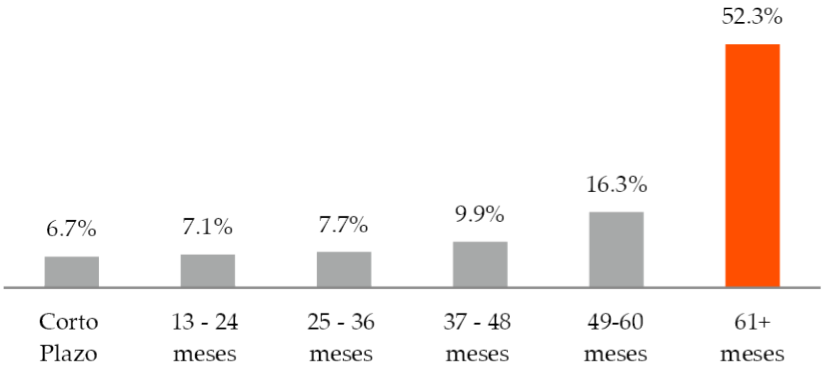


Tasa Fija vs Tasa Variable(2)



(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2025



* Asume extensión automática de crédito de Titan (BBVA)

Métricas de apalancamiento	2025	2024	2023
Razón de apalancamiento (LTV)(1) (2)	37.8%	42.5%	40.1%
Límite de deuda garantizada	4.3%	2.6%	2.6%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.73x	1.6x	1.6x
Activos totales no gravados (2)	260.5%	226.8%	241.1%

(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente podríamos incurrir en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestras Propiedades, en caso de activarse. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Valor de Activo Neto

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

Cifras en Ps. millones	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valor del Patrimonio	8,105.87	24,024.71	58,214.21	105,075.47	113,358.38	120,805.24	146,059.46	153,991.16	162,892.83	168,533.09
CBFIs al final del periodo	422.58	842.28	1,809.01	2,878.39	3,197.58	3,249.31	3,956.78	3,890.11	3,928.19	3,949.44
NAV per CBFI (Ps.)	19.18	28.52	32.18	36.51	35.45	37.74	37.88	40.64	42.49	44.78

Cifras en Ps. millones	2021	2022	2023	2024	2025
Valor del Patrimonio	165,630.30	179,927.90	194,762.62	187,779.04	202,422.98
CBFIs al final del periodo	3,799.99	3,799.00	3,807.29	3,814.46	3,810.65
NAV per CBFI (Ps.)	44.88	49.26	51.16	49.23	53.12

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora no tenía conocimiento de la existencia de créditos fiscales o adeudos fiscales exigibles relevantes a su cargo.

Al 31 de diciembre de 2025, la Emisora no tenía conocimiento de transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados que pudieran representar un riesgo o efecto futuro material en su situación financiera o resultados.

Control Interno del fideicomiso:

iii) Control Interno

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs
- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. [1]
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI. [2]
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. [3]
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. [4]
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. [5]
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. [5]
- Terminar el contrato de fideicomiso. [5]
- Liquidar nuestros activos. [5]
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. [5]
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. [6]
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. [7]
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor. [8]
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. [9]
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. [10]
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. [11]
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico [12]

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. [13]
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
- Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador del Fideicomiso con el Contrato de Administración.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. [14]
- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. [15]
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría [16]

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

 Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
 Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
 Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
 Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
 Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
 Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
 Brindar opiniones sobra las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
 Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas [17]

 Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
 Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
 Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
 Evaluar el desempeño de los altos directivos.
 Brindar recomendaciones sobra los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
 Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
 Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
 Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones [18]

 Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
 Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
 Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador del Fideicomiso

 Realizar la administración diaria de nuestras Operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

 Llevar a cabo los servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los Contratos de Arrendamiento de las Propiedades que integran nuestra Cartera.

 Formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.

 Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

 Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración,
operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán a nombre de Next Properties.

2401 Next Management, S.C.

- Administrador de Fibra NEXT y Next Properties.

Fiduciario

 Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
 Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
 Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

 Nombrar al presidente del Comité Técnico.
 Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación

[1] Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha

designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

[2] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

[3] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[4] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[5] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

[6] Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

[7] Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

[8] Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

[9] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.

[10] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

[11] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

[12] Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

[13] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[14] Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

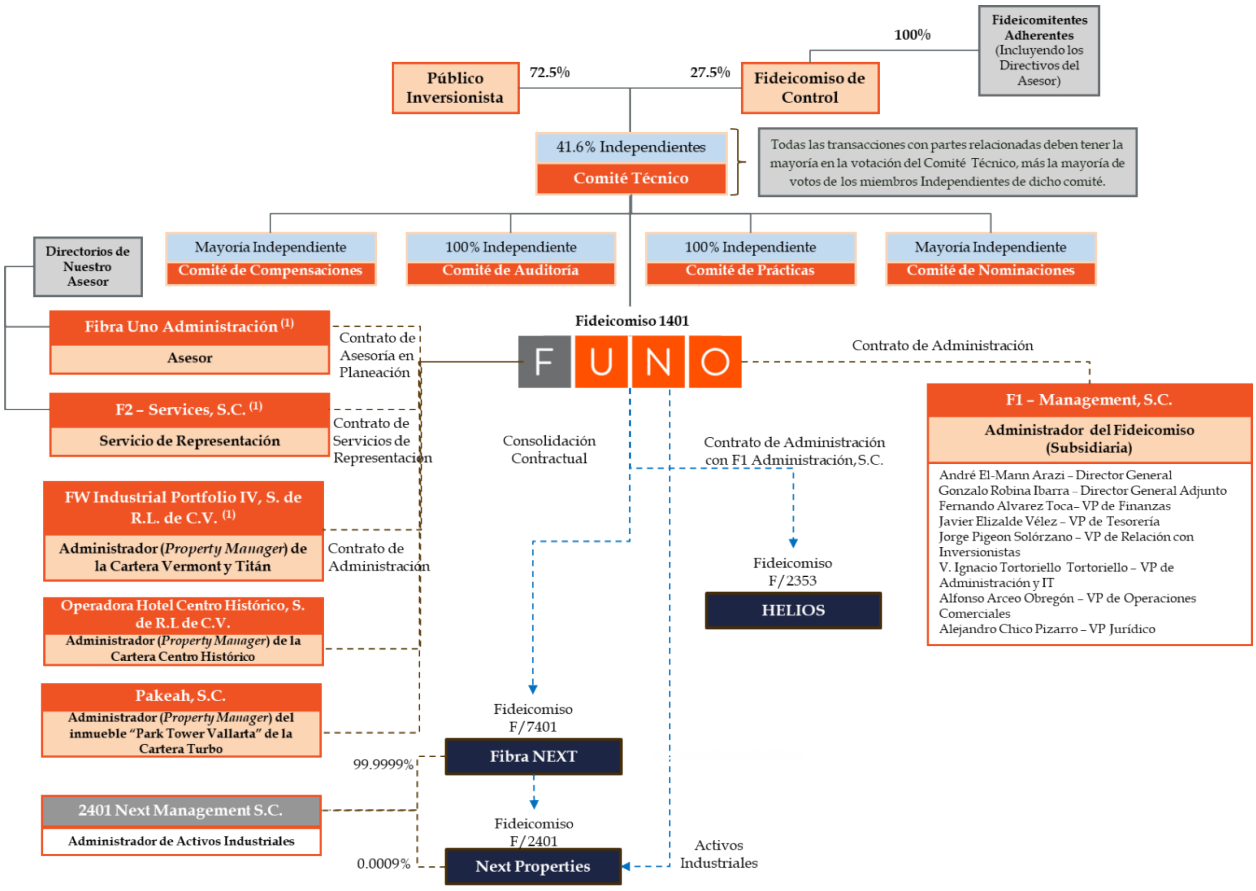
[15] Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

[16] Nuestro En términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, el Comité de Auditoría debe integrarse por 3 Miembros Independientes.

[17] Nuestro En términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, el Comité de Prácticas debe integrarse por 3 Miembros Independientes.

[18] Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación, se presenta un diagrama que representa nuestra estructura corporativa y de administración al 31 de diciembre de 2025:



(1) Contratos Internalizados a partir del 1 de enero de 2026
(2) Derivado de la segregación de los Activos de vocación industrial (los cuales incluyen a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán) mediante la aportación (con derecho de readquisición) de dichos Activos al patrimonio de Next Properties, FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V presta los Servicios de Administración de dichas carteras en favor de Next Properties.

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada. Para mayor información favor de referirse al apartado "*h) Acontecimientos Recientes*" de la sección "*1. INFORMACIÓN GENERAL*" del presente Reporte Anual.

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores,

prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación, se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2025, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades con 630 Operaciones, diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 en el sector de otros, con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.2 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento).

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence)* llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Tratándose de la inversión en Activos de vocación industrial, mediante convenio celebrado el 24 de noviembre de 2025, la Emisora cedió a Fibra Next el Derecho de Preferencia, exclusivamente respecto de los Activos con vocación o uso industrial de la Familia El-Mann, para que dicho derecho sea ejercido por el propio Fibra Next o por sus fideicomisos subsidiarios, o en su defecto, en caso de así acordarse por Fibra Next y la Emisora, en forma conjunta, de conformidad con los términos estipulados en el fideicomiso Fibra Next y el fideicomiso Next Properties. Para mayor información al respecto, favor de referirse al favor de referirse al sub-apartado "*III) Derechos de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del apartado "d*) Contratos y acuerdos relevantes*" de la sección "*2. El Fideicomiso*" del presente Reporte Anual.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del

Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios del Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver *"2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Derecho de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y, por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento, como se establecen bajo el encabezado "*Política de Apalancamiento*" de la sección *"4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación – (ii) Control Interno"* del presente documento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la "Desinversión", de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador del Fideicomiso; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador del Fideicomiso.
   Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.
B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.
   A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor

definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.

E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador del Fideicomiso; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y reversión, ver *"2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Derecho de preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del presente documento.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios del Administrador del Fideicomiso, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Disposiciones de desinversión relativas a los Activos que integran el patrimonio de Next Properties

Restricciones a la transferencia de Constancias de Derechos Fideicomisarios y Activos

Derivado de la aportación de Activos a Next Properties, Fibra Uno y Fibra Next como Fideicomisarios Next Properties han recibido una constancia de derechos fideicomisarios conforme a las cuales se hace constar su respectivo porcentaje de participación en Next Properties (la "Constancia de Derechos Fideicomisarios"); en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.

Cada uno de los Fideicomisarios Next Properties, respecto de los Activos que aporten al patrimonio de Next Properties, lo harán: (a) sin designar, o sin reservarse los el derecho a designar, a otra persona como fideicomisario de dicho fideicomiso Next Properties, (b) manteniendo el derecho de reversión de dichos activos (el "Derecho de Readquisición"), el cual solo podrá ejercerse conforme a lo dispuesto en el fideicomiso Next Properties, que se resume a continuación, y (c) sin recibir certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "NEXT 25" (los "CBFIs NEXT 25") o certificados de participación como contraprestación por la aportación de dichos Activos. Por lo tanto, la aportación de activos a Next Properties, de conformidad con el fideicomiso Next Properties o los convenios de aportación respectivos, no constituye ni debe considerarse una enajenación de activos para efectos fiscales con base en el Artículo 14, fracción V del CFF.

Ninguno de los Fideicomisarios Next Properties podrá causar que se transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma pierda la propiedad (directa o indirectamente) de cualquiera de los Activos aportados por algún Fideicomisario Next Properties, sin el previo consentimiento por escrito del otro Fideicomisario Next Properties, salvo por lo previsto más adelante.

Transferencias Indirectas Permitidas

De conformidad con el fideicomiso Next Properties, salvo el Derecho de Primera Oferta mencionado más adelante, la transferencia de los derechos fideicomisarios de cualquier titular podrá realizarse libremente y sin el consentimiento por escrito del otro titular, de ninguna otra parte ni del comité técnico de Fibra Next.

La transferencia de los derechos fideicomisarios de cualquiera de los titulares estará sujeta al Derecho de Primera Oferta por un plazo de 30 Días contados a partir de la fecha en que notifique al otro titular su intención de transferir sus derechos fideicomisarios y deberá seguir el proceso establecido para tal efecto en el fideicomiso Next Properties.

Periodo de Bloqueo

Hasta después de cumplido el décimo quinto aniversario de la fecha de aportación respectiva, ninguno de los Fideicomisarios Next Properties podrá ejercer el Derecho de Readquisición (que se describe más adelante) o de instruir o de otra forma causar que el Next Properties le transfiera, venda, ceda o enajene a dicho Fideicomisario Next Properties cualquiera de los Activos (o cualquier participación en cualquier vehículo que sea propietario de dicho activo) que hayan sido aportados por dicho Fideicomisario Next Properties al patrimonio de Next Properties; en la inteligencia de que lo anterior no será aplicable a aquella readquisición que, tomada en conjunto con cualquier otra readquisición derivada del ejercicio del Derecho de Readquisición, no califique como un evento relevante conforme a la definición contenida en el artículo 50 de la CUE (dicha fecha, la "Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta").

Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta

1. Ejercicio del Derecho de Readquisición. En o a partir de la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, cada Fideicomisario Next Properties tendrá el derecho de iniciar un procedimiento para el ejercicio del Derecho de Readquisición con respecto a uno o más Activos del portafolio aportado de dicho Fideicomisario Next Properties consistente en llevar a cabo la readquisición de la titularidad de los activos que cada uno de ellos haya aportado con anterioridad y que desee revertir a su patrimonio; en el entendido, que el ejercicio del Derecho de Readquisición estará sujeto a (a) el consentimiento previo y por escrito del comité técnico de Fibra Next, el cual podrá ser otorgado o negado a la entera discreción del comité técnico de Fibra Next; y (b) el Derecho de Primera Oferta (según dicho término se define a continuación).

2. Notificación del Derecho de Readquisición. El Fideicomisario Next Properties que tenga la intención de iniciar el procedimiento de readquisición deberá, en o a partir de la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, entregar al comité técnico de Fibra Next, al fiduciario del fideicomiso Next Properties y al otro Fideicomisario Next Properties una notificación por escrito de su intención de readquirir el activo correspondiente del patrimonio de Next Properties (una "Notificación de Readquisición"). Una vez recibida la Notificación de Readquisición, el comité técnico de Fibra Next, tendrá un plazo de 30 Días para autorizar o negar el ejercicio del Derecho de Readquisición, cuya autorización o negativa deberá ser notificada a los Fideicomisarios NEXT Properties por escrito, con copia al fiduciario del fideicomiso Next Properties) dentro de dicho periodo de 30 Días. La falta del comité técnico de Fibra Next de notificar su respuesta a los Fideicomisarios NEXT Properties, con copia al fiduciario del fideicomiso NEXT Properties, dentro de dicho plazo será considerado como una negativa del ejercicio del Derecho de Readquisición.

3. Autorización del Derecho de Readquisición y Derecho de Primera Oferta. Si el comité técnico de Fibra Next autoriza el ejercicio del Derecho de Readquisición, el Fideicomisario Next Properties receptor tendrá un derecho de primera oferta (el "Derecho de Primera Oferta") por un plazo de 30 Días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación de autorización respectiva para llevar a cabo una oferta para adquirir los Activos del Fideicomisario Next Properties solicitante, correspondientes a los Activos objeto de la Notificación de Readquisición, de conformidad con lo siguiente:

   a. Si el Fideicomisario Next Properties receptor tiene la intención de ejercer el Derecho de Primera Oferta, el Fideicomisario Next Properties receptor podrá, dentro de dicho plazo de 30 Días, ofrecer al Fideicomisario NEXT Properties solicitante un precio denominado en Pesos o en Dólares (el "Precio de Oferta") al que estará dispuesto a adquirir los Activos en cuestión del Fideicomisario NEXT Properties solicitante en una operación de venta al contado (la "Oferta"). El Fideicomisario Next Properties solicitante tendrá el derecho, que deberá ejercer dentro de los 30 Días siguientes a la recepción de una Oferta del Fideicomisario Next Properties receptor, para aceptar o rechazar dicha Oferta. El incumplimiento del Fideicomisario Next Properties solicitante de notificar al Fideicomisario Next Properties receptor la aceptación o rechazo de dicha Oferta dentro de dicho plazo será considerado como un rechazo de la Oferta por parte del Fideicomisario Next Properties solicitante.

   b. Si el Fideicomisario Next Properties solicitante acepta la Oferta, el Fideicomisario Next Properties receptor entregará al Fideicomisario Next Properties solicitante un depósito, no reembolsable, sujeto a las condiciones habituales de cierre, pero no sujeto a un periodo de auditoría (*due diligence*) o condición de cierre de financiamiento, igual al 5.0% (cinco por ciento) del Precio de Oferta (el "Depósito del Derecho de Primera Oferta") dentro de los 3 Días siguientes a la aceptación, y procederá inmediatamente después al cierre de la operación (i) en caso de que la transferencia/venta, cesión,

enajenación o cualquier otra forma de disposición, de los Activos correspondientes requiera autorización de la Comisión Nacional Antimonopolio ("CNA"), el cierre se verificará dentro de los 90 Días siguientes, con un derecho para extender dicho plazo por 30 días naturales adicionales que podrá ser ejercido por cualquiera de las partes en caso de que no se haya obtenido en la fecha propuesta de cierre la autorización de la CNA para transferir, vender, ceder, enajenar o de cualquier otra forma disponer, los Activos correspondientes; o (ii) en caso de que la transferencia, venta, cesión, enajenación o cualquier otra forma de disposición, de los Activos correspondientes no requiera autorización de la CNA, el cierre se realizará dentro de los 30 Días siguientes a la fecha de entrega del Depósito del Derecho de Primera Oferta.

c. Si el Fideicomisario Next Properties solicitante rechaza (o se considera que rechaza) la Oferta, entonces el Fideicomisario Next Properties solicitante tendrá el derecho a: (i) readquirir del fiduciario los Activos indicados en la Oferta rechazada; o (ii) causar que el fiduciario transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga de los Activos indicados en la Oferta rechazada, a un tercero que no sea una Persona Relacionada o a una Afiliada del Fideicomisario NEXT Properties solicitante dentro de un plazo de un año, en el entendido de que, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el precio de venta de esos Activos (denominado en Pesos o en Dólares) a un tercero que no sea una Persona Relacionada del Fideicomisario Next Properties solicitante, deberá: (x) no ser menor al 100% del Precio de Oferta indicado en la Oferta realizada por el Fideicomisario Next Properties receptor; y (y) no ser menor al 100% del precio de mercado en caso de una readquisición por el Fideicomisario Next Properties solicitante o una transferencia, venta, cesión, enajenación o cualquier otra forma de disposición a una Afiliada del Fideicomisario Next Properties solicitante. En caso de que dicha operación no se cierre dentro de dicho plazo de un año (según el mismo sea extendido, en caso de ser aplicable), el Derecho de Primera Oferta será restablecido.

d. En caso de que el Fideicomisario Next Properties receptor: (i) no entregue a tiempo una Oferta con un Precio de Oferta, entonces el Fideicomisario Next Properties solicitante podrá, pero no estará obligado a, causar que el fiduciario del fideicomis NEXT Properties transfiera/venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga los Activos indicados en la Notificación de Readquisición, a través de un intermediario calificado al precio más alto ofrecido por un tercero de buena fe en términos de mercado (el "Precio de Mercado") dentro de un plazo de un año a partir de la fecha en que venza el término para que el Fideicomisario Next Properties receptor entregue al Fideicomisario Next Properties solicitante dicha Oferta; en el entendido de que si vence el citado plazo de un año, sin que se haya readquirido o causado que el fiduciario del fideicomiso NEXT Properties enajene al Precio de Mercado los Activos indicados en la Notificación de Readquisición, el Derecho de Primera Oferta será restablecido; o (ii) no entregue a tiempo el Depósito del Derecho de Primera Oferta después de que el Fideicomisario Next Properties solicitante haya aceptado la Oferta o incumpla en adquirir a tiempo los Activos correspondientes al Precio de Oferta, entonces el Fideicomisario Next Properties solicitante quedará libre para (pero no estará obligado a) readquirir los Activos correspondientes al Precio de Compra o causar que el fiduciario del fideicomiso Next Properties transfiera, venda, ceda, enajene o de cualquier otra forma disponga los Activos a un tercero que no sea una Persona Relacionada a cualquier precio en cualquier momento.

Negativa del Derecho de Readquisición. En caso de que el comité técnico de Fibra Next no autorice el ejercicio del Derecho de Readquisición, dicho Derecho de Readquisición permanecerá en pleno vigor y efecto, y podrá ser nuevamente ejercido por los Fideicomisarios NEXT Properties en la fecha que sea el primer aniversario posterior a la Fecha de Terminación de Bloqueo de Venta, en los mismos términos y sujeto a las condiciones establecidas anteriormente.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador del Fideicomiso deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro–forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración del Administrador del Fideicomiso y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. Ver "*4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO – a) Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso*".

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de

votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes. Vea "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – I) El Fideicomiso*".

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBs los estados financieros anuales auditados y reportes anuales, así como los estados financieros trimestrales. Ver "4. *INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO".*

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: *Valor Razonable de las Propiedades de Inversión*.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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 supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad Las tasas de capitalización utilizadas por externos independientes para valuar las propiedades antes mencionadas van de 8.25% en uso comercial, de 7.75% en propiedades industriales y de 8.0% en oficinas.

   El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. 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.

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

Nombre de la estimación, provisión o reserva: *Cuentas de cobro dudoso*

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en aplicar un porcentaje para aquellas cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad, y otro para aquellas con una antigüedad menor; dichos porcentajes calculados acorde a la norma IFRS 9.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: *Incentivo de Largo Plazo*

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 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 en 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.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFI, el crecimiento de los dividendos por CBFI, el desempeño del CBFI de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFI de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

a) Información financiera seleccionada

La principal actividad del Administrador del Fideicomiso es llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros Bienes Inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Administrador del Fideicomiso y su subsidiaria Operadora CVC, A.C., sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de del Administrador del Fideicomiso y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. y Subsidiaria
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras en miles de pesos no auditadas)

Activos	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	$ 107,937	$ 221,499	$ 211,592
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	208,357	190,527	250,622
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	364,042	237,547	175,081
Total del activo circulante	680,336	649,573	637,295
Otros activos, neto	106,652	72,187	72,774
Total del activo	**786,988**	**721,760**	**710,069**
Pasivos y capital			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	386,376	268,702	272,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,389	1,277	46,444
Total del pasivo corto plazo	390,765	269,979	318,968
Depósitos de los arrendatarios	31,679	31,289	30,415
Total del pasivo	**422,444**	**301,268**	**349,383**
Capital contable:			
Capital social	1	1	1
Efectos -valuación actuarial	2,868	1,010	(700)
Resultados acumulados	361,675	419,481	361,385
Total de capital contable	**364,544**	**420,492**	**360,686**
Total del pasivo y capital contable	$ **786,988**	$ **721,760**	$ **710,069**

F1 Management, S. C. y Subsidiaria
Estados consolidados de resultados por los periodos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras en miles de pesos no auditadas)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por administración	$ 413,620	$ 373,808	$ 322,864
Ingresos por mantenimiento	3,452,488	3,077,874	2,724,835
	3,866,108	3,451,682	3,047,699
Gastos	3,915,260	3,405,657	3,058,907
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	**(49,152)**	**46,025**	**(11,208)**
Ingresos por intereses	21,295	16,068	23,578
Utilidad (pérdida) cambiaria - neta	527	1,161	(1,648)
Utilidad antes de Impuestos	(27,330)	63,254	10,722
Impuestos	(30,476)	(5,158)	(3,374)
(Pérdida) Utilidad neta	**$ (57,806)**	**$ 58,096**	**$ 7,348**

El Administrador del Fideicomiso es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones, desarrollos y/o expansiones de nuestras propiedades de inversión, el negocio del Administrador del Fideicomiso crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

El incremento en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2024-2025 se debe principalmente al incremento en la facturación y mejora en cobranza de la cartera. Asimismo, los gastos operativos, principalmente mantenimiento y refacciones, presentaron incrementos por encima de inflación.

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos del Administrador del Fideicomiso año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, desarrollos y/o expansiones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 605 Propiedades al cierre de 2025.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento al Administrador del Fideicomiso incrementarán.

Resultados de la operación de la administración interna:

(i) Resultados de la operación

El incremento en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2024-2025 se debe principalmente al incremento en la facturación y mejora en cobranza de la cartera. Asimismo, los gastos operativos, principalmente mantenimiento y refacciones, presentaron incrementos por encima de inflación.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos del Administrador del Fideicomiso año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, desarrollos y/o expansiones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 605 Propiedades al cierre de 2025.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento al Administrador del Fideicomiso incrementarán.

[431000-NBIS3] Personas responsables

REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios Inmobiliarios, identificados con clave de pizarra FUNO

Jesús Landero Martínez
Delegado Fiduciario

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1401 (FUNO 11).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

F1 Management, S.C.
Reporte Anual 2025

André El-Mann Arazi
Director General

Alejandro Chico Pizarro
Vicepresidente Jurídico

Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1401 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 11

El Vicepresidente de Finanzas, realiza las funciones equivalentes al de Director de Finanzas.
El Vicepresidente Jurídico, realiza las funciones equivalentes al de Director Jurídico.

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al presidente del Comité Técnico y Fideicomitentes de Fideicomiso Fibra UNO

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros consolidados básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (La "Emisora"), manifestó lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros consolidados básicos incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros consolidados básicos o del Informe de Auditoría que presenté coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

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

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor Externo
28 de abril de 2026

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
28 de abril de 2026

* * * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados básicos que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fechas 13 de marzo de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados básicos dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados básicos dictaminados.

Atentamente

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

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor Externo
28 de abril de 2026

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
28 de abril de 2026

* * * * * *

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional:	

Estados Financieros (Dictaminados)

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

Contenido **Página**

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



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

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)

Activo	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
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	-
Total de activo circulante		36,763,647	10,287,925	10,405,365
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	-
Total de activo no circulante		378,077,690	344,555,813	328,228,400
Total de activo		$ 414,841,337	$ 354,843,738	$ 338,633,765
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	2,063,241	-	-
Total de pasivo a corto plazo		22,044,082	41,232,226	31,840,919
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	1,858,439	1,946,025	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		143,289,376	125,832,475	112,030,227
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	(1,655,441)	(3,542,072)	(1,109,925)
Total de participación controladora		202,422,977	186,345,210	188,037,417
Participación no controladora		47,084,902	1,433,827	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		249,507,879	187,779,037	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ 414,841,337	$ 354,843,738	$ 338,633,765

(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
		30,508,818	28,324,657	26,057,337
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)
		(9,538,217)	(8,223,796)	(7,330,153)
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	10,694,672	10,880,002	2,966,723
Utilidad neta consolidada del año		$ 27,049,323	$ 10,006,952	$ 18,344,065
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		1,889,972	(2,452,511)	220,383
Utilidad integral consolidada del año		$ 28,932,842	$ 7,562,533	$ 18,563,195

(Continúa)

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

(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	23,277,023	21,247,800	20,448,430
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	(24,560)	(483,762)	172,087
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	328,893	276,447	253,991
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	3,842,559	(3,820,025)	(2,562,508)

	2025	2024	2023
Actividades de financiamiento:			
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	(12,361,333)	(9,031,301)	(8,273,730)
Flujo neto de efectivo generados por (utilizados en) obtenido de actividades de financiamiento	(13,632,584)	(14,046,659)	(19,985,108)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
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	4,518,601	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 13,721,823	$ 4,518,601	$ 2,826,642

(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.

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 Altor 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 afectos 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 m² 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 CBFI 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 CBFI 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.]*

Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad	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*:*

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	*Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros*
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	*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.*
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	*Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza*
NIIF 18	*Presentación e 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 los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos 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 (1)	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005, Banca Mifel Iztapalapa 547(1)	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa” (1)	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 (1)	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 (1)	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 (2)	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 1.

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 Mantenidos 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 descontinua 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 descontinuo 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 descontinua.

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 revaluación 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 descontinúa 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 4l, 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 remediciones, 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 período en el que ocurren. Las remediciones 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 período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período 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.

- Remediciones.

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 rembolsos 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 períodos 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 (1)	747,763	224,428	820,229
Inversiones a la vista (2)	715,725	1,903,062	893,169
Total de efectivo y efectivo restringido	$ 13,721,823	$ 4,518,601	$ 2,826,642
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	$ 155,706	$ -	$ -

(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	(1,223,481)	(942,253)	(624,915)
	2,131,586	2,392,848	3,316,285
Avance de obra por cobrar [(1)]	-	-	4,178
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	110,575	203,557	570,575
Otras cuentas por cobrar	272,796	186,712	1,106,109
	$ 2,514,957	$ 2,783,117	$ 4,997,147

(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	**Importe en libros**		
En miles de pesos	**31 de dic 2025**	**31 de dic 2024**	**31 de dic 2023**
Total	$ 2,443,010	$ 2,204,065	$ 1,199,798

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	**31 de diciembre 2025**		**31 de diciembre de 2024**		**31 de diciembre de 2023**	
En miles de pesos	**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		2,443,010		2,204,065		1,199,798
Estimación	$ -	$1,189,042	$ -	$ 1,034,895	$ -	$ 561,437

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	17,700	32,890	16,598
Total de deudores comerciales sin deterioro	$ 1,376,162	$ 1,326,296	$ 502,409

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	PI	SP	Pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2025
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	1,066,848	100.00%	73.60%	785,152
Total	$ 2,443,010		Total	$ 1,261,859

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2024	PI	SP	Pérdida crediticia esperada al 31 de diciembre de 2024
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	877,769	100.00%	70.00%	614,442
Total	$ 2,204,065		Total	$ 1,034,895

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	697,389	100.00%	63.94%	445,884
Total	$ 1,199,798		Total	$ 561,437

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

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 [1]	3,158,350	3,025,500	2,878,400
	$ 360,758,353	$ 327,172,615	$ 312,270,870

(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			11,411,227	10,883,369	2,671,552
Saldos al final del período			$ 360,758,353	$ 327,172,615	$ 312,270,870

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	$ 360,758,353	$ 327,172,615	$ 312,270,870
Precio promedio por M^2 de Propiedad de Inversión (no auditado)	$ 28,931	$ 29,378	$ 28,225

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 período 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%	303,000	366,000	-
		$ 11,843,525	$ 10,594,738	$ 9,892,099

(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	392,058	161,848	229,776	783,682
	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	876,565	988,849	304,054	2,169,468
Utilidad neta	961,960	1,223,545	834,089	3,019,594
Porcentaje de participación	70%	50%	40%	N/A
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	$ 673,372	$ 611,773	$ 333,636	$ 1,618,781
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	7,939,752	6,652,677	6,640,901	21,233,330
Porcentaje de participación	70%	50%	40%	N/A
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	$ 5,557,826	$ 3,326,339	$ 2,656,360	$ 11,540,525

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 [1]	$ 2,043,674	$ 2,043,674	$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros [2]	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada [2]	(1,700,852)	(1,598,669)	(1,496,485)
	$ 813,622	$ 915,805	$ 1,017,989

(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 asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear 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
Activos financieros:			
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
Pasivos financieros:			
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 subscribe 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 subscribe 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, TIIE a 28 días, TIIE 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)
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	$ 17.9667	$ 20.2683	$ 16.9220

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%	TIIE 28 - 3.62%	(225,150)	FE
14	Goldman Sachs	50,000	1,125,000	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.46%	(225,309)	FE
15	Goldman Sachs	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.20%	(338,334)	FE
16	Goldman Sachs	75,000	1,687,500	30-ene-26	0.00%	TIIE 28 - 3.33%	(338,145)	FE
17	BBVA	(370,000)	(7,653,872)	30-ene-26	2.30%	TIIEF – 0.35%	940,339	VR
18	Citibanamex	200,000	3,998,000	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 - 4.72%	(846,588)	FE
19	Morgan Stanley	200,000	3,430,000	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 - 4.90%	(294,280)	FE
20	Morgan Stanley	100,000	2,044,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.55%	(106,651)	FE
21	Morgan Stanley	100,000	2,019,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.6%	(92,022)	FE
22	Morgan Stanley	100,000	2,037,000	15-ene-50	0.00%	TIIEF - 5.86%	(62,863)	FE
23	Goldman Sachs	100,000	1,686,750	15-ene-50	0.00%	TIIE 28 - 4.30%	(169,194)	FE
	Total	$ 1,230,000	$ 24,109,791				$ (2,673,952)	
						Porción circulante	$ (1,102,354)	

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	508,235	30-abr-2031	TIIEF	8.30%	(11,066)	FE
	Total	$ 27,175,270				$ (307,390)	
					Porción circulante	$ (20,548)	

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
31 de diciembre de 2025:				
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	1,484,143	1,670,799	13,931,860	17,086,802
Total en pesos	$ 20,608,045	$ 55,049,922	$ 31,540,300	$ 107,198,267

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
31 de diciembre de 2025:				
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	3,317,891	17,874,151	34,787,573	55,979,615
Total en dólares en su equivalente en pesos	$ 5,929,070	$ 45,362,304	$ 87,182,908	$ 138,474,282
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	$ -	$ 7,656,548	$ -	$ 7,656,548
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	374,391	471,969	-	846,360
Total en UDIS* en su equivalente en pesos	$ 374,391	$ 8,128,517	$ -	$ 8,502,908

* 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
31 de diciembre de 2024:				
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	1,335,235	1,069,007	8,508,654	10,912,896
Total en pesos	$ 45,571,651	$ 29,054,380	$ 16,452,147	$ 95,078,178
31 de diciembre de 2024:				
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	5,543,796	16,837,584	40,192,573	62,573,953
Total en dólares en su equivalente en pesos	$ 6,455,870	$ 48,253,449	$ 98,452,564	$ 153,161,883
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	$ -	$ 7,369,846	$ -	$ 7,369,846
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	360,372	814,667	-	1,175,039
Total en UDIS* en su equivalente en pesos	$ 360,372	$ 8,184,513	$ -	$ 8,544,885

* 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
31 de diciembre de 2023:				
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	1,635,008	4,661,548	6,559,506	12,856,062
Total en pesos	$ 26,627,417	$ 47,596,894	$ 15,217,274	$ 89,441,584
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	4,446,007	12,597,925	32,249,408	49,293,340
Total en dólares en su equivalente en pesos	$ 15,133,942	$ 37,673,960	$ 69,742,028	$122,549,930
Préstamos en UDIS en su equivalente en pesos	$ -	$ 7,052,370	$ -	$ 7,052,370
Intereses por pagar en UDIS en su equivalente en pesos	344,848	1,124,421	-	1,469,269
Total en UDIS* en su equivalente en pesos	$ 344,848	$ 8,176,791	$ -	$ 8,521,639

* 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 TIIE 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 31 de diciembre de 2025	Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
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 ll	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 Presa	-	-	-	-	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	-	-	-	-
	$ 152,011,337	$ 158,708,890	$ 149,279,805	$ 148,239,262	$ 129,469,101	$ 130,200,214

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

*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025				
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	TIIEF + 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	TIIEF + 1.50%	jul-30	1,856,427	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 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	TIIEF + 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 ll	MXN	TIIE + 0.95%	jun-26	150,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-26	200,000	-
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 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	TIIEF + 2.60%	jun-37	508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 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.

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024				
***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	3,550,725	-
				Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024	$ 58,691,875	$ 4,469,439
				Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024		$ 20.2683
				Saldo de dólares en pesos equivalentes		90,587,930
				Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en pesos equivalentes		149,279,805
				Préstamos a corto plazo		27,342,934
				Costos de la transacción a corto plazo		(170,509)
				Total préstamos a corto plazo		$ 27,172,425
				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		13,267
				Total préstamos a largo plazo		$ 121,484,853

*Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023 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			$ 56,212,511	$ 4,329,074
		Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023				$ 16.9220
		Saldo de dólares en pesos equivalentes				73,256,590
		Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes				129,469,101
		Préstamos a corto plazo				23,401,046
		Costos de la transacción a corto plazo				(147,851)
		Total préstamos a corto plazo				$ 23,253,195
		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				(239,429)
		Total préstamos a largo plazo				$ 105,302,400

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	101,935,090
	$ 152,011,337

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	$ 149,279,805	$ 118,271,014	$ (115,539,483)	$ (1,148,847)	$ 150,862,490

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	1,960,123	1,906,893	1,458,547
	$ 4,076,567	$ 4,246,344	$ 4,543,222

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

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	15,354	13,707	5,914
	$ 747,369	$ 482,385	$ 246,821
Por cobrar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	$ -	$ -	$ 1,603,276
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	155,927	-	-
	$ 155,927	$ -	$ 1,603,276
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	3,668	14,166	8,989
	$ 311,085	$ 292,021	$ 635,780

(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 CBFI 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	3,810,649,852	3,814,458,064	3,807,288,235
En tesorería	1,233,107,376	1,238,437,580	1,235,427,338

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	229,110	1,870,890
Total al 31 de diciembre de 2025	$ 6,815,360	$ 1,870,890

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	2,306,359
Total al 31 de diciembre de 2024	$ 8,192,384

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	3,640,229
Total al 31 de diciembre de 2023	$ 10,287,950

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	117,978	226,000	113,560	71,383	528,921
	$ 831,738	$ 876,137	$ 384,581	$ 169,028	$ 2,261,484

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	115,288	176,894	78,542	130,531	501,255
	$ 806,794	$ 718,257	$ 388,839	$ 163,875	$ 2,077,765

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	118,052	161,843	108,404	127,630	515,929
	$ 747,778	$ 625,100	$ 354,219	$ 162,458	$ 1,889,555

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

	2025				
Uso de propiedad	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)
	$360,758,353	12,469,598	$ 30,227,585	$ (7,619,397)	$ 22,608,188

2024					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross leasable area (GLA) (no auditado)	Ingresos	Gastos	Utilidad Operativa Neta
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)
	$327,172,615	11,136,492	$ 27,989,830	$ (7,028,579)	$ 20,961,251

2023					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross leasable area (GLA) (no auditado)	Ingresos [(a)]	Gastos [(b)]	Utilidad Operativa Neta [(c)]
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)
	$312,270,870	11,063,626	$ 25,651,121	$ (5,892,135)	$ 19,758,986

(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
	$ 27,337,181	$ 25,327,307	$ 23,266,519

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 CBFI 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.

* * * * * *

Información adicional

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2026

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
A la Bolsa Mexicana de Valores

En nuestro carácter como funcionarios responsables de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso Fibra Uno (en adelante "Fibra Uno") y Subsidiarias, y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros básicos" (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que entraron en vigor el 1° de agosto de 2018, declaramos bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I. Que hemos revisado la información presentada en los estados financieros consolidados dictaminados de Fibra Uno y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (los "Estados Financieros Consolidados Dictaminados"), a que hacen referencia las Disposiciones Generales.

II. Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

III. Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de Fibra Uno y Subsidiarias.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Fibra Uno y Subsidiarias se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

(Continúa)

VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Muy atentamente,
Fideicomiso Fibra Uno

Gonzalo Pedro Robina Ibarra
Director General Adjunto

Fernando Alvarez Toca
Vicepresidente Finanzas

Javier Elizalde Vélez
Vicepresidente Tesorería

Jorge Pigeon Solórzano
Vicepresidente Relación con Inversionistas

Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello
Vicepresidente Administración y TI

Alejandro Chico Pizarro
Vicepresidente Jurídico

Alfonso Pavel Arceo Obregón
Vicepresidente Operaciones

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Declaración del Auditor Externo Independiente Conforme al Artículo 37 De las Disposiciones

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos consolidados (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")**, manifiesto lo siguiente:

I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy Contador Público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 6301 expedido el 1 de octubre de 1993 y renovado el 01 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 23 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.

II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 13 de marzo de 2026, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de gestión de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo cinco años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de estados financieros básicos consolidados de Fideicomiso Fibra UNO y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha prestado durante 15 años el servicio de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de estados financieros básicos consolidados de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
13 de marzo de 2026

* * * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.