Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 71
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 74
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 76
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....77
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....80
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....83
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....86
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....89
[700002] Datos informativos del estado de resultados 90
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....91
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....92
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 97
[800500] Notas - Lista de notas 99
[800600] Notas - Lista de políticas contables 145
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....163
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 170
[815101] Anexo AA 173

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre 2025 contra el tercer trimestre de 2025, así como la comparativa contra el cuarto trimestre del año anterior:

Ingresos
Los ingresos totales aumentaron en Ps. $348.1 millones o 4.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $7,873.5 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $345.0 millones o 4.6%. Esto se debe principalmente a:

i. Incremento de 50 pbs en la ocupación total del portafolio.
ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación
La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.5%, es decir, un incremento de 50 pbs respecto al trimestre anterior.

i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 3T25.
ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 82.9%, es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 3T25.
iii. El segmento otros tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 3T25.
iv. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.7%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T25.
v. El segmento In Service registró una ocupación de 87.7%, un incremento de 330 pbs respecto al trimestre anterior. Incluyendo los m2 In Service del segmento industrial, la ocupación es de 38.7%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros
Los gastos de operación aumentaron en Ps. $97.1 millones o 9.8% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el 4T24 fue de Ps. $114.3 millones o 11.7%. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.
El gasto de predial incrementó en Ps. $6.1 millones o 3.0% respecto al 3T25. La variación vs 4T24 fue de Ps. $1.8 millones o 0.9%. El incremento es debido a la consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
El gasto de seguro incrementó en Ps. $10.0 millones o 7.6% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $32.5 millones o 29.7%, esto debido principalmente al costo consolidado del portafolio de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)
El NOI incrementó en Ps. $498.3 millones o 8.9% respecto al 3T25 para llegar a Ps. $6,079.7 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 85.1% sobre ingresos de propiedades(1) y 77.2% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 4T24, el NOI incrementó en Ps. $502.6 millones o 9.0% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses
El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $51.9 millones o 1.8% respecto al 3T25. Comparando contra el 4T24, el mismo concepto incrementó en Ps. $63.1 millones o 2.2% año a año.
Esto debido principalmente a:
i. La consolidación de la deuda de Fibra NEXT y los intereses relacionados con la misma.
ii. Contrarrestado por la baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. $ 18.3825 a Ps. $17.9667 de manera trimestral, de Ps. $20.2683 a Ps. $17.9667 de manera anual, y su efecto en los intereses durante el trimestre.
iv. La disminución en capitalización de intereses.
v. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)
Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $157.4 millones o 6.6% comparado con el 3T25, para llegar a un monto total de Ps. $2,548.8 millones. Comparando contra el 4T24, el FFO incrementó en Ps. $39.0 millones o 1.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)
Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $121.4 millones o 5.0% comparado con el 3T25, alcanzando un total de Ps. $2,557.0 millones. El crecimiento menor al FFO es debido a una actualización en el valor del costo de la propiedad vendida en el 3T25. Comparando contra el 4T24, el AFFO incrementó en Ps. $47.1 millones o 1.9% año a año.

FFO y AFFO por CBFI
Durante el 4T25 Fibra Uno liberó 5,330,204 CBFIs correspondientes al PCE(3), cerrando el trimestre con 3,810,649,852 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(2) fueron de Ps. $0.6690 y Ps. $0.6712 respectivamente, con variaciones de 6.5% y 4.9% vs 3T25. Comparando contra el 4T24, el FFO y AFFO por CBFI promedio crecieron 1.7% y 2.0% respectivamente año a año.

Distribución trimestral
La distribución del 4T25 es de Ps. $2,553.1 millones o Ps. $0.6700 por CBFI, equivalente al 99.8% del AFFO generado durante el trimestre y con un crecimiento de 10.7% vs el trimestre anterior. Comparando contra el 4T24, la distribución creció un 21.5%. Por su parte la distribución anual representó el 94.0% del AFFO generado durante el año.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:
Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos por Rentas[1]	7,065.2	6,721.2	6,689.8	5.1%	5.6%	27,337.2	25,381.7	7.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Reserva por OTIS	0.0	0.0	49.2	0.0%	-100.0%	0.0	-19.8	-100.0%
Ingresos por Rentas[1]	7,065.2	6,721.2	6,739.0	5.1%	4.8%	27,337.2	25,361.9	7.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	77.0	72.4	103.7	6.3%	-25.8%	272.1	270.6	0.6%
Comisión por Administración	1.6	1.0	3.3	59.1%	-51.8%	9.1	64.2	-85.8%
Total Ingresos	**7,143.8**	**6,794.6**	**6,846.0**	**5.1%**	**4.4%**	**27,618.4**	**25,696.8**	**7.5%**
Gastos de Administración	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-363.4	-265.2	-206.7	37.0%	75.8%	-1,133.8	-867.4	30.7%
Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Total Gastos de operación	-1,064.1	-1,213.1	-1,179.3	-12.3%	-9.8%	-4,729.0	-4,400.7	7.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,079.7**	**5,581.4**	**5,666.7**	**8.9%**	**7.3%**	**22,889.4**	**21,296.1**	**7.5%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**85.1%**	**82.2%**	**82.8%**	**2.9%**	**2.3%**	**82.9%**	**83.2%**	**-0.3%**

Balance General

Rentas por Cobrar
Las rentas por cobrar netas del 4T25 alcanzaron los Ps. $2,131.6 millones, es decir, una disminución de Ps. $259.7 millones o -10.9% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente al crecimiento natural por la consolidación de Fibra NEXT. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar disminuyeron en Ps. $261.3 millones o -10.9%.

Propiedades de Inversión
El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $32.0 mil millones o 9.3% respecto al 3T25. Comparado contra el 4T24, el incremento fue de Ps. $34.3 mil millones o 10.1%. Esto 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.
iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.

Deuda
La deuda total en el 4T25 alcanzó los Ps. $152,011.3 millones contra Ps. $147,994.6 millones en el trimestre anterior. 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. Efecto de la valuación de, y la terminación de, instrumentos financieros por Us. $75.6 millones.
iii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. $ 18.3825 a Ps. $17.9667.

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $55,848.1 millones o 28.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior el incremento fue de Ps. $61,728.8 millones o 32.9%. Esto derivado 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 trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T25, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de 1,640 pbs para el segmento industrial, 820 pbs para el segmento comercial, y 500 pbs para el segmento de oficinas. Los leasing spreads considerando inflación promedio ponderada en pesos de 3.7% fueron de 1,270 pbs para el segmento industrial, 450 pbs para el segmento de comercial, y 130 pbs para el segmento de oficinas. No hubo renovaciones en pesos en el segmento Otros.

Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció 1,390 pbs, el segmento comercial creció 460 pbs y el segmento de oficinas disminuyó 320 pbs. Los leasing spreads considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.7% fueron de 1,120 pbs para el segmento industrial, 190 pbs para el segmento comercial, y -590 pbs para el segmento de oficinas.

Propiedades Constantes:
En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de 5.3%; considerando una inflación promedio ponderada de 3.6%, equivale a un incremento de 1.7% en términos reales. Eliminando el efecto de la apreciación del tipo de cambio de ~13% anual, el incremento habría sido de ~8.4%.

Subsegmentos:
A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. $214.2 a Ps. $210.8, es decir, una disminución de 1.6% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.
El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó 2.9% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

a) Para el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Fashion Mall bajó 2.5%. El subsegmento Regional center bajó 3.5% y el subsegmento Stand Alone bajó 3.6%. La baja se debe principalmente a un ingreso extraordinario en el 3T25 que no existió en el 4T25.
b) En el segmento de Oficinas el NOI creció 5.2% debido principalmente a la actualización de algunas rentas de gobierno.
c) En el segmento Otros el NOI bajó 1.2% debido principalmente a un incremento en los gastos del subsegmento en el último trimestre del año.
d) En el segmento Industrial el NOI incrementó 11.2% debido principalmente a la consolidación del portafolio júpiter el mes de diciembre. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. 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.

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.

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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas 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:

1. 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, Toluca, 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. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.

- 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.

Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. 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 de nuestro Asesor 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 490,401 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 71,982 m2 de Propiedades In Service) y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

Resumen del Portafolio "*In Service*"

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 4T25:

		4T25			
SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	185,844	2,772,543	25,873	2,984,260	93.7%
OFICINA	195,486	947,777	18,384	1,161,647	82.9%
OTROS	6,229	837,485	25,966	869,680	99.3%
INDUSTRIAL	167,925	7,286,086	88,967	7,542,978	97.7%
TOTAL	**555,483**	**11,843,891**	**159,191**	**12,558,565**	**95.5%**

El avance de la ocupación de las propiedades "*In Service*" al 4T25 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25	VS 3T25
COMERCIAL	1,584	24,289	25,873	93.9%	6.8%
OFICINAS	7,034	11,350	18,384	61.7%	3.2%
OTROS	0	25,966	25,966	100.0%	0.0%
TOTAL EX IND	**8,618**	**61,606**	**70,223**	**87.7%**	**3.3%**
INDUSTRIAL	88,967	0	88,967	0.0%	n/a
TOTAL	**97,585**	**61,606**	**159,191**	**38.7%**	**n/a**

Nota: Al 4T25 las propiedades que se encuentra en la categoría "In Service" son *Samara Satélite, El Salto III y Los Reyes.*

- 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.

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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $55,848.1 millones o 28.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior el incremento fue de Ps. $61,728.8 millones o 32.9%. Esto derivado 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 trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T25, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

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 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 en relación con adquisiciones de Activos, la Emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los Intermediarios Colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado 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, nuestro 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, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros 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.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de nuestros 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 nuestros 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.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

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 Totales.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las Propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la Legislación Aplicable en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los Convenios de Adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles aportados.

III. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

La pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían continuar teniendo efectos adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

La pandemia del COVID-19 afectó significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios, que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuentos o ajustar la Renta a algunos de nuestros arrendatarios. Asumimos que, actualmente la mayoría de la población ya cuenta con el esquema completo de vacunación, sin embargo, no podemos asegurar que nuevas cepas, nuevos brotes o acontecimientos externos relacionados con ello, podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios pudieran incurrir en costos o pérdidas significativos futuras relacionados con ésta u otra pandemia o acontecimientos externos relacionados y que, en su caso, pueda tomarnos más tiempo encontrar nuevos arrendatarios para nuestra ABR.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos".

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

III. Riesgos Relacionados con el Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

El Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o el Administrador del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, del Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El fideicomiso.

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) FIBRA UNO

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 con 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 los artículos 187 y 188 de la LISR. 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.

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.

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.

Durante 2025, 2024 y 2023, no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

Durante 2024, se formalizó la compra de Helios, por lo que deja de ser coinversión y el desarrollo Mítikah se vuelve 100% proyecto de FUNO. El desarrollo Mítikah está compuesto por 1 (una) Propiedad dividida en dos Fases. La Fase I se encuentra en operación y el desarrollo de la Fase II se encuentra en pausa.

CAPEX Portafolio
Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

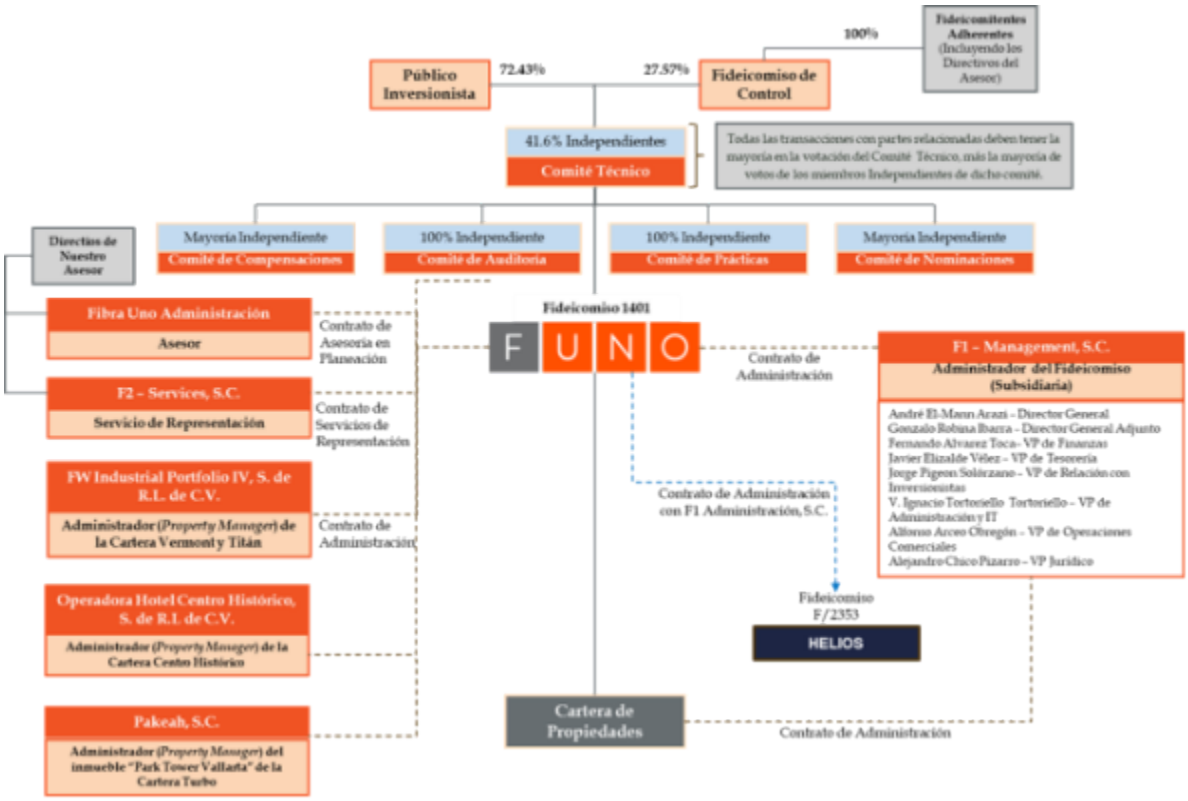
Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m^2)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total[1]	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 [2]	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 4T25[3]	Inversión acumulada al 4T24[3]	Variación
Comercial	785.1	1,009.2	-224.1
Industrial	1,065.3	372.6	692.7
Oficina	163.4	91.8	71.6
Otros	11.3	19.3	-8.0
Total	**2,025.1**	**1,492.9**	**532.2**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 4T25 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades.

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



b) Descripción del negocio

(i) Actividad Principal

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.

ii) Canales de distribución.

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.

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.

(iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

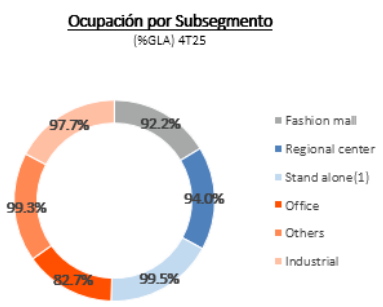
A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

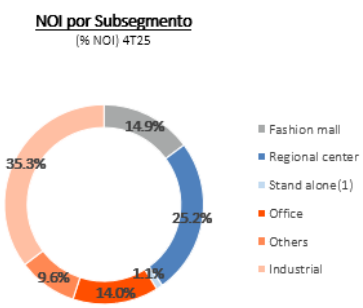
(iv) Principales Clientes

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 23.7% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 22.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 8.8% del GLA de nuestra Cartera o el 7.6% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.1% del GLA de nuestra Cartera y 3.5% 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.

Resumen por Subsegmento

Subsegmento[3]	ABR Total[5] (000 m²)	ABR Ocupado[5] (000 m²)	% Ocupación[5]	$/m2/mes (Ps.)	NOI[4] 4T25 (Ps. millones)
Fashion mall	769.5	709.6	92.2%	473.6	920.6
Regional center	2,006.1	1,886.5	94.0%	306.5	1,562.5
Stand alone[1]	161.4	160.6	99.5%	160.6	65.1
Office	1,164.6	963.6	82.7%	408.1	865.5
Others[1]	843.7	837.5	99.3%	342.5	595.9
Industrial	7,454.0	7,286.1	97.7%	120.2	2,184.3
Total	**12,399.4**	**11,843.9**	**95.5%**	**210.8**	**6,193.9**





(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros,* a excepción de Oficinas. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad. (5) No incluye GLA In Service.

(v) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT 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, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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

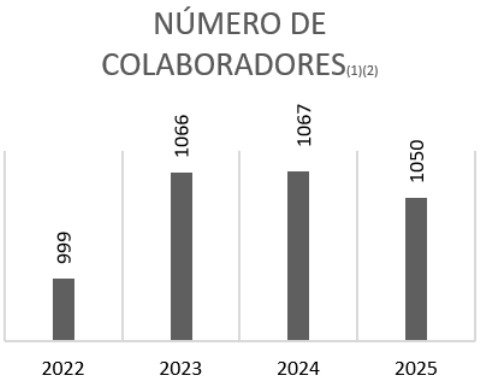
El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener 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.

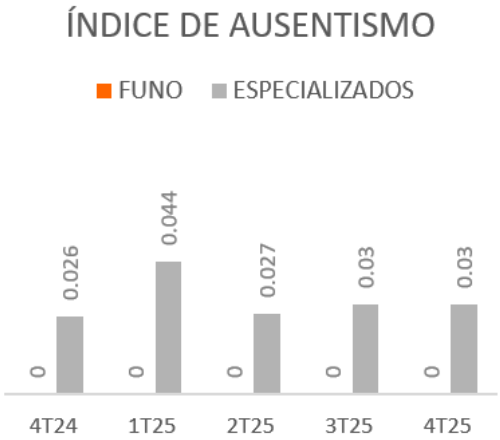
D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

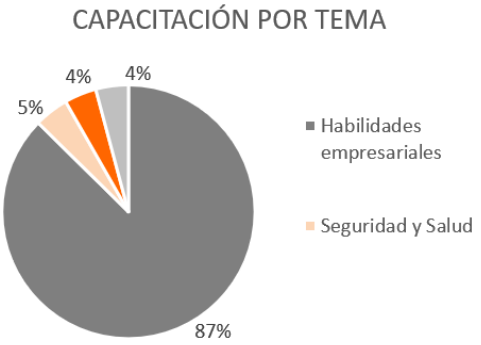
(vi) Recursos humanos

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.





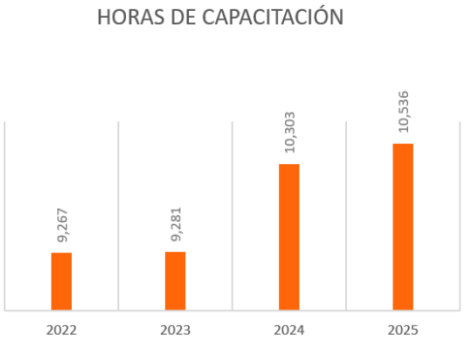
(1) No se tienen contratos temporales, a excepción de aquellos que se contratan para cubrir licencias de incapacidad, que representan menos del 0,05%
(2) 100% de nuestros colaboradores son de confianza



Resultados ASG

Información Social

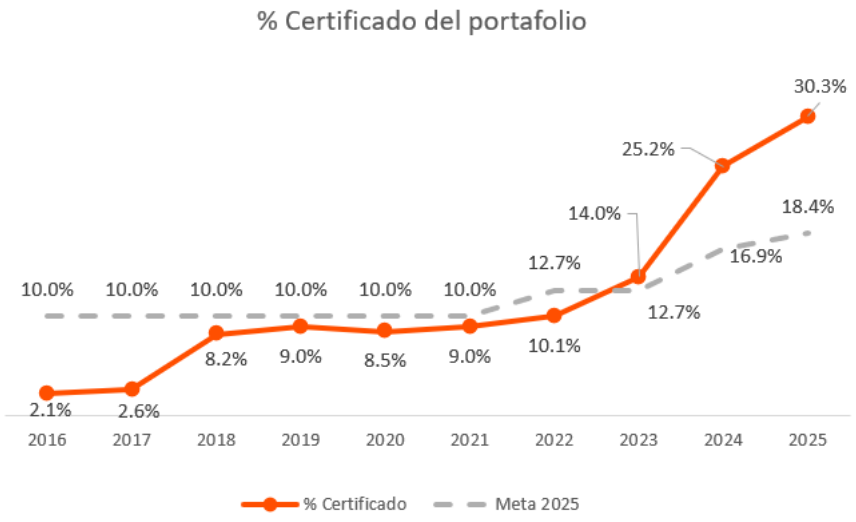
	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	24.66	23.26	19.59	20.37	22.0
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.96	2.96	5.89	10.03	14.11
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	29	21	21	28	17



vii) Desempeño ambiental

Acontecimientos Importantes ASG

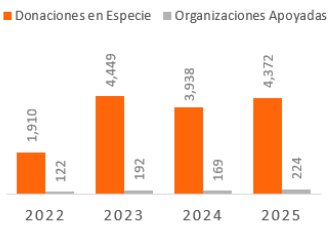
- Mantuvimos la Calificación B en CDP
- Fuimos incluidos en el Sustainability Yearbook de S&P, y participamos en su evaluación de sostenibilidad por 10º año consecutivo
- Finalizamos la convocatoria FUNO Te Ayuda a Ayudar mediante la cual apoyamos financieramente a diversas asociaciones de la sociedad civil
- Recibimos el premio “Corporate Sustainable Issuer of the Year” por LatinFinance
- Fibra UNO fue una de las empresas reconocidas con el Distintivo Empresa Comprometida con la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad 2025.
- El Gobierno Municipal de Tlalnepantla de Baz entregó el reconocimiento “Sello Verde” a Fundación FUNO por su liderazgo en la implementación de acciones ecológicas que contribuyen al desarrollo sostenible de la localidad.

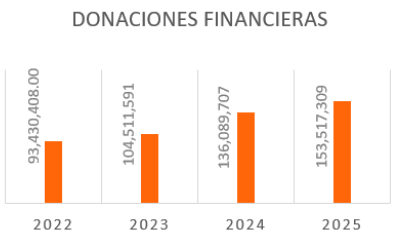


Resultados ASG

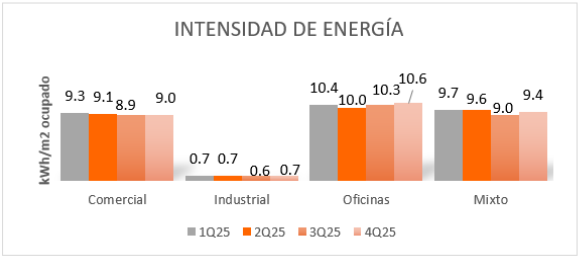
Información Social

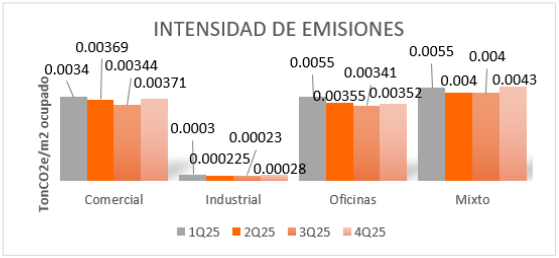






Información Ambiental





Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades
Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.
Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.
Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados
Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

viii) Información de mercado

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) son vehículos financieros diseñados para financiar la adquisición, construcción y operación de bienes inmuebles, con el objetivo principal de generar ingresos a través de su arrendamiento o la obtención de derechos sobre las rentas derivadas de estos. Según la Bolsa Mexicana de Valores, las FIBRAs representan una alternativa clave para quienes buscan invertir en el sector inmobiliario.

Estas herramientas han ganado gran aceptación entre inversionistas, principalmente por su transparencia, la generación de ingresos periódicos y la oportunidad de obtener plusvalía en los inmuebles. En los últimos años, el mercado mexicano ha mostrado un crecimiento destacado gracias a las FIBRAs, permitiendo la participación de inversionistas pasivos en un sector tradicionalmente inaccesible para muchos.

En la actualidad, el mercado inmobiliario continúa en expansión, con la presencia de 17 FIBRAs activas en el sector inmobiliario en México. Entre ellas se encuentran Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Nova, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra UP, Fibra Soma, Fibra Storage y Agrofibra.

El mercado industrial en México mantiene un ritmo de crecimiento sólido, impulsado principalmente por la expansión del comercio electrónico, tanto en modelos logísticos convencionales como en soluciones de última milla. Además, el nearshoring continúa fortaleciéndose como un factor clave en ciudades estratégicas, tanto en zonas fronterizas como en el centro del país, atrayendo inversiones y favoreciendo el desarrollo de infraestructura industrial.

La combinación de una demanda elevada y una oferta limitada ha llevado a un aumento sostenido en los precios. Ante este panorama, los principales actores del mercado han adoptado enfoques más estrictos en las negociaciones contractuales. Al mismo tiempo, las empresas, en un esfuerzo por asegurar espacios en un entorno altamente competitivo, han optado por el pre-arrendamiento como estrategia clave para garantizar su presencia en ubicaciones estratégicas.

México se posiciona como un mercado con un equilibrio entre oportunidades y desafíos, con sectores en constante expansión y recuperación. 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 en el sector industrial de la región.

No obstante, a nivel global, el contexto económico sigue siendo incierto debido a tensiones internacionales, como los conflictos en Ucrania e Israel, además de los efectos de cambios de administraciones. Estas circunstancias han generado impactos financieros significativos en las principales economías, afectando especialmente el mercado inmobiliario, donde el sector corporativo enfrenta retos importantes en ciertas ciudades.

A pesar de estos desafíos, el sector industrial en México ha demostrado una gran capacidad de resistencia y adaptación, consolidándose como un pilar esencial para el desarrollo económico del país y como un referente clave dentro del mercado inmobiliario en América Latina.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

El contexto económico y político de México en 2024 sigue presentando tanto retos como oportunidades, especialmente para inversionistas con una visión clara del mercado y dispuestos a asumir riesgos estratégicos. Aunque la incertidumbre ha disminuido en comparación con los años 2020 y 2021, las condiciones actuales exigen un enfoque bien estructurado para aprovechar al máximo las ventajas de un entorno dinámico y resistente. México sigue siendo una alternativa atractiva para quienes buscan diversificar su portafolio, especialmente en bienes raíces, gracias a su estabilidad relativa y al creciente interés de inversionistas internacionales.

El cierre del año está marcado por importantes cambios políticos en México y Estados Unidos, con transiciones de gobierno que podrían generar modificaciones en las políticas económicas y comerciales. Estos ajustes podrían influir en las tendencias de inversión y en la evolución del mercado, aunque también pueden abrir nuevas oportunidades para quienes cuentan con la capacidad de adaptación y una estrategia clara.

El mercado inmobiliario en México mantiene su estabilidad y un gran potencial de crecimiento. Una estrategia clave para mitigar riesgos ha sido la diversificación de los portafolios de inversión, lo que ha permitido a los desarrolladores adaptarse a cambios en el entorno económico. Por ejemplo, FIBRA Uno (FUNO), una de las principales entidades del sector, ha consolidado una cartera diversificada que la posiciona a la par de grandes desarrolladores a nivel internacional, estableciéndose como un referente en términos de escalabilidad y crecimiento.

Grupo E, como actor relevante en la administración de activos inmobiliarios, se ha mantenido proactivo en la identificación de tendencias del mercado y en el análisis de la competencia. Este enfoque permite optimizar estrategias de inversión en diversas regiones y segmentos, asegurando una respuesta ágil a las dinámicas cambiantes del sector y fortaleciendo su posición competitiva.

Actualmente, México cuenta con 17 FIBRAs activas en el sector inmobiliario en México, las cuales han ampliado su base de inversionistas. Algunas de estas han optado por listar sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), estrategia que no solo atrae nuevo capital, sino que también posiciona a México como un destino confiable para la inversión en bienes raíces a nivel global.

En conclusión, el sector inmobiliario en México sigue consolidándose como un pilar clave de la economía nacional. Con una administración prudente de los recursos, la capacidad de adaptarse a cambios políticos y económicos, y la aplicación de estrategias innovadoras, el mercado sigue atrayendo inversión tanto local como extranjera. La combinación de mecanismos financieros modernos, portafolios diversificados y una visión estratégica en la expansión regional refuerzan un panorama positivo para el futuro del sector.

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial y Retail)
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas
12. Fibra Nova (FNOVA): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
13. Fibra Plus (FPLUS): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
14. Fibra Storage (STORAGE): Propiedades de almacén
15. Fibra UP (FIBRAUP): Únicamente propiedades industriales
16. Fibra Soma (SOMA): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
17. Agrofibra (AGRO): propiedades agroindustriales

Al cierre del presente trimestre Fibra UNO presenta la siguiente ocupación de sus Portafolios por sección Geográfica:

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,227	1,248	11,287	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,559	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	34,788	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	130,075	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	98,944	-	11,686	380,596
CIUDAD DE MEXICO	585,623	824,319	228,070	82,376
COAHUILA	48,038	-	8,271	110,072
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	438,184	4,090	135,834	4,372,931
GUANAJUATO	58,784	-	12,548	28,317
GUERRERO	60,487	-	4,838	-
HIDALGO	55,140	-	1,473	65,210
JALISCO	206,788	53,216	259,013	497,542
MICHOACAN	-	-	1,419	-

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,642	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,979	-	320	-
NUEVO LEON	212,625	29,187	49,673	695,727
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	149,840	6,134	425	342,105
QUINTANA ROO	246,871	13,472	23,307	37,232
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,843	820	1,996	-
SONORA	71,108	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,078	-	300	-
TAMAULIPAS	20,572	1,437	6,367	236,618
TLAXCALA	36,244	-	-	-
VERACRUZ	73,728	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,481	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242
	2,772,543	947,777	837,485	7,286,086

(1) Se excluyen propiedades In Service y en desarrollo

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.

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.

Para consultar información relativa a los riesgos de nuestras propiedades y operaciones, favor de ver la sección “Comentarios y Análisis de la Administración” - Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad, - III. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones, del presente documento.

(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.

(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 los artículos 187 y 188 de la LISR. 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

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, las distribuciones de efectivo realizadas durante 2025:

	Por CBFI *(Ps.)*	Fecha de Pago	Total distribuido *(Ps. en miles)*
2025			
Primer trimestre	0.5550	9 mayo 2025	2,111,775.00
Segundo trimestre	0.5700	9 agosto 2025	2,169,032.20
Tercer trimestre	0.6050	9 noviembre 2025	2,305,443.16
Cuarto trimestre	0.6700	9 febrero 2026	2,553,135.40

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.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) 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.

Al cierre del presente trimestre la ocupación de nuestro portafolio se integra como sigue:

Ocupación del Portafolio

Portafolio	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%
S. 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%
IND. 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%

Portafolio	Propiedades [1]	GLA Total [2]	GLA Ocupado[2]	Ocupación[3]
ESPACIO AGS	1	24,052	23,831	99.1%
LA VIGA	1	79,676	55,799	70.0%
R15	5	329,866	303,314	92.0%
H.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%
IND. 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, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo, e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana, Antea y Fibra NEXT.

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.

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 nuestro Asesor, así como nuestros directivos, 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 3.9 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 3.6, 3.5, 4.0 y 7.0 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 6.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 729,725 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 8.0% 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.

Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del trimestre anterior:

LEASE SPREAD 4T 2025 (1)							
Moneda	Segmento	# de casos	$/M² 4Q25	M² 4Q25	Ingresos Anualizados 3T25 (000´s)	Ingresos Anualizados 4T25 (000´s)	% Var ingresos 3T25 vs 4T25
MXN	Comercial	264	$ 546.9	31,351	190,144	205,757	8.2%
	Oficinas	11	$ 389.2	3,516	15,635	16,422	5.0%
	Otros	-	-	-	-	-	n/a
	Industrial(2)	18	$ 130.7	87,828	112,465	137,760	16.4%
USD	Comercial	21	$ 36.6	3,185	1,337	1,399	4.6%
	Oficinas	1	$ 27.0	3,305	1,106	1,071	-3.2%
	Industrial(2)	5	$ 7.5	28,425	2,236	2,546	13.9%

Para el cuarto trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de 1,640 pbs para el segmento industrial, 820 pbs para el segmento comercial, y de 500 pbs para el segmento oficinas. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.7% es de: 1,270 pbs para el segmento industrial, 450 pbs para el segmento comercial, 130 pbs para el segmento Oficinas. Durante el trimestre no existieron renovaciones en MXN en el segmento Otros.
En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento industrial creció 1,390 pbs, el segmento comercial subió 460 pbs y el segmento de oficinas bajó 320 pbs.. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 1,120 pbs en el segmento industrial, de 190 pbs el segmento de comercial, y de -590 pbs para el segmento oficinas. Este último debido principalmente a que el único contrato renovado tuvo un descuento de 3.2%. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento Otros.
La recuperación paulatina en la ocupación de oficinas ha sido el principal obstáculo para lograr incrementos altos en este segmento.

(1) Cambio en el cálculo vs reportes anteriores. Ahora el cálculo se realiza vs el trimestre inmediato anterior y a nivel ingresos.
(2) De acuerdo a lo reportado en Fibra NEXT.

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:

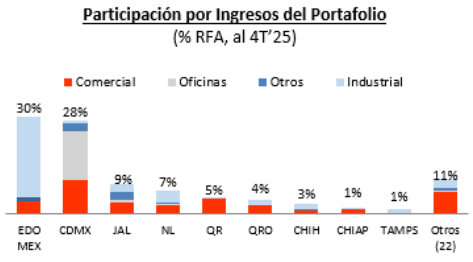
Año de expiración	Número de	M² de contratos que expiran(2)	% de m² de	Monto de RFA que	% de la RFA	Renta fija mensual por m² (Ps. $ en miles)(6)

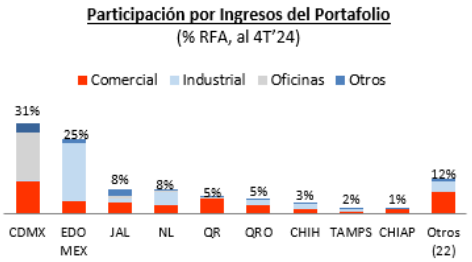
de contratos[1]	contratos que expiran		contratos que expiran[2]	expira en el año (Ps. $ en miles)[4]	total que expira en el año[4]	
2025	2315	1,435,747	13.6%	3,720,954	14.9%	216.0
2026	1724	1,466,247	13.9%	3,397,433	13.6%	193.1
2027	1607	1,519,301	14.4%	3,661,495	14.7%	200.8
2028	578	1,208,426	11.4%	3,234,718	13.0%	223.1
2029+	1175	4,201,904	39.7%	8,875,253	35.6%	176.0
Contratos tacticamente renovados[6]	704	742,486	7.0%	2,043,338	8.2%	229.3
Total	8,103	10,574,110	100.00%	24,933,191	100.0%	196.5

[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 marzo 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 a las Propiedades 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 y Antea Querétaro.
[6] Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando Renta.

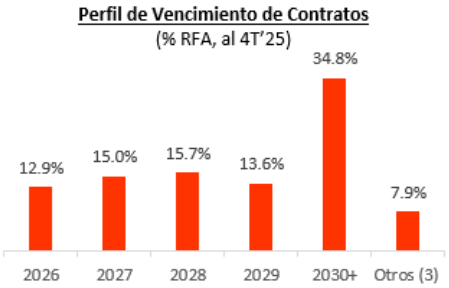
Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, 77% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 23% en dólares. Creemos que en adición a los plazos en que 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.

Información Operativa del Portafolio:





En cuanto a la participación de ingresos por geografía, el 79% de los ingresos se generan en los cinco estados con mayor crecimiento económico del país; Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro. La contribución de estos 5 estados creció un 2.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en Edo. Mex. que pasó de 25% a 28% año a año, debido a la consolidación del portafolio industrial de Fibra NEXT, generando un ajuste en el resto de los estados.



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.

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 cierre del presente trimestre, las propiedades se encuentran ubicadas en todos los estados de México. La siguiente tabla muestra la ocupación del portafolio por Geografía:

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,227	1,248	11,287	43,423
BAJA CALIFORNIA	-	4,054	13,559	208,803
BAJA CALIFORNIA SUR	34,788	-	427	-
CAMPECHE	-	-	951	-
CHIAPAS	130,075	-	5,832	15,585
CHIHUAHUA	98,944	-	11,686	380,596
CIUDAD DE MEXICO	585,623	824,319	228,070	82,376
COAHUILA	48,038	-	8,271	110,072
COLIMA	13,191	381	719	-
DURANGO	-	-	1,163	23,185
ESTADO DE MEXICO	438,184	4,090	135,834	4,372,931
GUANAJUATO	58,784	-	12,548	28,317
GUERRERO	60,487	-	4,838	-
HIDALGO	55,140	-	1,473	65,210
JALISCO	206,788	53,216	259,013	497,542
MICHOACAN	-	-	1,419	-

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,642	-	22,692	4,627
NAYARIT	44,979	-	320	-
NUEVO LEON	212,625	29,187	49,673	695,727
OAXACA	28,112	-	6,197	-
PUEBLA	-	655	1,050	100,994
QUERETARO	149,840	6,134	425	342,105
QUINTANA ROO	246,871	13,472	23,307	37,232
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	2,137	-
SINALOA	13,843	820	1,996	-
SONORA	71,108	2,474	6,839	4,499
TABASCO	21,078	-	300	-
TAMAULIPAS	20,572	1,437	6,367	236,618
TLAXCALA	36,244	-	-	-
VERACRUZ	73,728	3,829	8,191	-
YUCATAN	64,481	2,461	10,901	-
ZACATECAS	7,008	-	-	36,242
	2,772,543	947,777	837,485	7,286,086

(1) Se excluyen propiedades *In Service* y en desarrollo

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

CAPEX Portafolio
Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m^2)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total (1)	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 (2)	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 4T25 (3)	Inversión acumulada al 4T24 (3)	Variación
Comercial	785.1	1,009.2	-224.1
Industrial	1,065.3	372.6	692.7
Oficina	163.4	91.8	71.6
Otros	11.3	19.3	-8.0
Total	**2,025.1**	**1,492.9**	**532.2**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 4T25 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades.

Mitikah

- Al cierre de 2025 Fibra Uno es dueño del 100% del CKD Helios, el cual puede ser utilizado para futuros JV´s.
- El CKD Helios es co-inversionista del Fideicomiso 2584 (Mitikah), cuya información financiera se resume a continuación:



	31/12/2025
Activos	$ 7,158,778
Propiedades de inversión	$ 20,594,779
Pasivos	$ 11,376,694
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	$ 16,376,864
Participación no controlada	$ 0

	31/12/2025
Utilidad del año	$ 1,162,117
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 0







Nota: Cifras en miles de pesos.

iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

En la siguiente tabla se muestra el Resumen del Portafolio en Operación al cierre del presente trimestre:

Resumen del Portafolio en Operación

Comercial	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24
GLA Total (´000 m²)	2,984.3	3,042.6	3,041.7	-1.9%	-1.9%
% Contribución sobre Ingresos Totales	36.8%	39.6%	38.8%	-2.8%	-2.0%
Operaciones[1]	143	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.8	3.6		
Ocupación total	93.7%	93.6%	93.7%	0.1%	0.0%
Oficinas					
GLA Total (´000 m²)	1,161.6	1,162.9	1,187.7	-0.1%	-2.2%
% Contribución en Ingresos	17.0%	18.3%	18.7%	-1.3%	-1.7%
Operaciones[1]	79	80	80		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	4.0		
Ocupación total	82.9%	83.0%	83.7%	-0.1%	-0.8%
Otros					
GLA Total (´000 m²)	869.7	879.7	854.1	-1.1%	1.8%
% Contribución en Ingresos	7.5%	8.1%	7.9%	-0.6%	-0.4%
Operaciones[1]	207	207	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.1	7.2	7.0		
Ocupación total	99.3%	99.3%	99.2%	0.0%	0.1%
Industrial					
GLA Total (´000 m²)	7,543.0	6,071.2	6,053.0	24.2%	24.6%
% Contribución en Ingresos	38.7%	34.0%	34.6%	4.7%	4.2%
Operaciones[1]	201	181	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.5	3.5		
Ocupación total	97.7%	97.4%	98.2%	0.3%	-0.5%

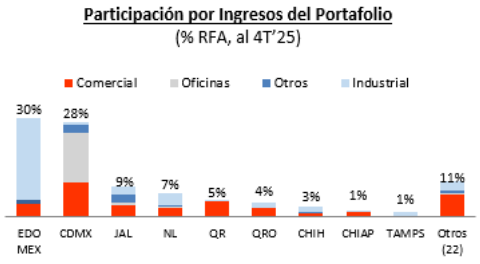


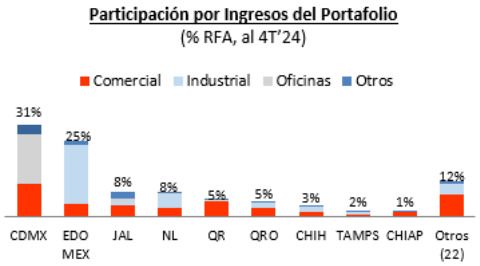




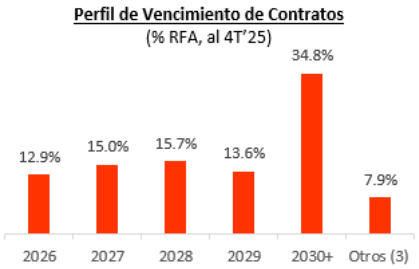

(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 605, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) Contratos estatutarios.

Información Operativa del Portafolio:





En cuanto a la participación de ingresos por geografía, el 79% de los ingresos se generan en los cinco estados con mayor crecimiento económico del país; Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro. La contribución de estos 5 estados creció un 2.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en Edo. Mex. que pasó de 25% a 28% año a año, debido a la consolidación del portafolio industrial de Fibra NEXT, generando un ajuste en el resto de los estados.



Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24(Ps.) millones	4T25 (Ps.) millones	% Variación
COMERCIAL	$ 11,002	$ 11,463	4.2%
OFICINA	$ 4,689	$ 4,639	-1.1%
OTROS	$ 2,491	$ 3,458	38.8%
INDUSTRIAL	$ 8,621	$ 8,595	-0.3%
Total	**$ 26,803**	**$ 28,155**	**5.0%**

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24	4T25	% Variación
COMERCIAL	93.7%	93.8%	0.1%
OFICINA	83.7%	82.9%	-0.8%
OTROS	99.2%	99.3%	0.1%
INDUSTRIAL	98.2%	97.7%	-0.5%
Total	**95.6%**	**95.2%**	**-0.4%**

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24	4T25	% Variación
COMERCIAL	3,014,031	3,011,751	-0.1%
OFICINA	1,143,355	1,143,263	0.0%
OTROS	854,080	853,693	0.0%
INDUSTRIAL	6,053,045	6,064,132	0.2%
Total	**11,064,511**	**11,072,839**	**0.1%**

$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T24(Ps.)	4T25 (Ps.)	% Var. $ / M2
COMERCIAL	$ 324.7	$ 338.2	4.1%
OFICINA	$ 408.1	$ 407.8	-0.1%
OTROS	$ 245.0	$ 340.0	38.8%
INDUSTRIAL	$ 120.8	$ 120.9	0.0%
Total	**$ 211.2**	**$ 222.5**	**5.3%**

Durante el cuarto trimestre de 2025, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.0% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento *Otros* con un 38.8%, seguido del segmento comercial con un 4.2%, el segmento industrial con un -0.3% y el segmento de oficinas con un -1.1%. La apreciación del tipo de cambio de ~13% en el mismo periodo fue el factor que previno un mayor incremento en los ingresos del portafolio total. De haberse mantenido un tipo de cambio estable el crecimiento en ingresos mismas propiedades habría sido de ~8.5%.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 40 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento comercial subió su ocupación 10 pbs, el segmento *Otros* creció 10 pbs, mientras que los segmentos industrial y oficinas disminuyeron en 50 pbs y 80 pbs respectivamente. La caída en la ocupación del segmento industrial se considera temporal, ya que la comercialización de espacios continúa activa, y representa una oportunidad para el incremento en rentas al nuevo nivel de mercado, y por lo tanto, mayores ingresos del segmento.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.1%, el segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 0.2%, seguido de los segmentos oficina y *Otros* que se mantuvieron estables, mientras que el segmento comercial tuvo una caída de 0.1% vs el mismo trimestre del año anterior. En general el portafolio se mantuvo prácticamente estable vs el año anterior.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 5.3%,** considerando una inflación promedio ponderada de 3.6% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 1.7%. Eliminando el efecto de la apreciación del tipo de cambio de ~13% anual, el incremento habría sido de 8.4%. El segmento *Otros* creció 38.8%, el segmento comercial creció 4.1%, el segmento industrial se mantuvo estable y el segmento oficinas bajó 0.1%. Los segmentos industrial y oficinas tienen una mayor exposición a contratos en USD.

Para consultar información relativa al vencimiento de los contratos de arrendamiento, favor de ver la sección "EL FIDEICOMISO, - Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, - (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso – Contratos de Arrendamiento y su vencimiento", del presente documento.

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera vencida, etc.)

Ingresos

Los ingresos totales aumentaron en Ps. $348.1 millones o 4.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $7,873.5 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $345.0 millones o 4.6%. Esto se debe principalmente a:

i. Incremento de 50 pbs en la ocupación total del portafolio.
ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.5%, es decir, un incremento de 50 pbs respecto al trimestre anterior.

i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 3T25.
ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 82.9%, es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 3T25.
iii. El segmento otros tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 3T25.
iv. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.7%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T25.
v. El segmento In Service registró una ocupación de 87.7%, un incremento de 330 pbs respecto al trimestre anterior. Incluyendo los m2 In Service del segmento industrial, la ocupación es de 38.7%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación aumentaron en Ps. $97.1 millones o 9.8% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el 4T24 fue de Ps. $114.3 millones o 11.7%. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.
El gasto de predial incrementó en Ps. $6.1 millones o 3.0% respecto al 3T25. La variación vs 4T24 fue de Ps. $1.8 millones o 0.9%. El incremento es debido a la consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
El gasto de seguro incrementó en Ps. $10.0 millones o 7.6% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $32.5 millones o 29.7%, esto debido principalmente al costo consolidado del portafolio de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $498.3 millones o 8.9% respecto al 3T25 para llegar a Ps. $6,079.7 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 85.1% sobre ingresos de propiedades(1) y 77.2% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 4T24, el NOI incrementó en Ps. $502.6 millones o 9.0% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $51.9 millones o 1.8% respecto al 3T25. Comparando contra el 4T24, el mismo concepto incrementó en Ps. $63.1 millones o 2.2% año a año.
Esto debido principalmente a:
i. La consolidación de la deuda de Fibra NEXT y los intereses relacionados con la misma.
ii. Contrarrestado por la baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. $ 18.3825 a Ps. $17.9667 de manera trimestral, de Ps. $20.2683 a Ps. $17.9667 de manera anual, y su efecto en los intereses durante el trimestre.
iv. La disminución en capitalización de intereses.
v. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $157.4 millones o 6.6% comparado con el 3T25, para llegar a un monto total de Ps. $2,548.8 millones. Comparando contra el 4T24, el FFO incrementó en Ps. $39.0 millones o 1.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $121.4 millones o 5.0% comparado con el 3T25, alcanzando un total de Ps. $2,557.0 millones. El crecimiento menor al FFO es debido a una actualización en el valor del costo de la propiedad vendida en el 3T25. Comparando contra el 4T24, el AFFO incrementó en Ps. $47.1 millones o 1.9% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 4T25 Fibra Uno liberó 5,330,204 CBFIs correspondientes al PCE(3), cerrando el trimestre con 3,810,649,852 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(2) fueron de Ps. $0.6690 y Ps. $0.6712 respectivamente, con variaciones de 6.5% y 4.9% vs 3T25. Comparando contra el 4T24, el FFO y AFFO por CBFI promedio crecieron 1.7% y 2.0% respectivamente año a año.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:
Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs. 3T25	Δ% 4T25 vs. 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos por Rentas[1]	7,065.2	6,721.2	6,689.8	5.1%	5.6%	27,337.2	25,381.7	7.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Reserva por OTIS	0.0	0.0	49.2	0.0%	-100.0%	0.0	-19.8	-100.0%
Ingresos por Rentas[1]	7,065.2	6,721.2	6,739.0	5.1%	4.8%	27,337.2	25,361.9	7.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	77.0	72.4	103.7	6.3%	-25.8%	272.1	270.6	0.6%
Comisión por Administración	1.6	1.0	3.3	59.1%	-51.8%	9.1	64.2	-85.8%
Total Ingresos	**7,143.8**	**6,794.6**	**6,846.0**	**5.1%**	**4.4%**	**27,618.4**	**25,696.8**	**7.5%**
Gastos de Administración	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-363.4	-265.2	-206.7	37.0%	75.8%	-1,133.8	-867.4	30.7%
Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Total Gastos de operación	-1,064.1	-1,213.1	-1,179.3	-12.3%	-9.8%	-4,729.0	-4,400.7	7.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,079.7**	**5,581.4**	**5,666.7**	**8.9%**	**7.3%**	**22,889.4**	**21,296.1**	**7.5%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**85.1%**	**82.2%**	**82.8%**	**2.9%**	**2.3%**	**82.9%**	**83.2%**	**-0.3%**

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

Conciliación de NOI y FFO
Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs 3T25	Δ% 4T25 vs 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades[1]	7,142.2	6,793.6	6,842.7	5.1%	4.4%	27,609.3	25,597.4	7.9%
Ingresos totales	7,873.5	7,525.3	7,528.5	4.6%	4.6%	30,508.8	28,324.7	7.7%
- Gastos administrativos	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
- Gastos operativos	-1,093.1	-996.0	-978.8	9.8%	11.7%	-4,024.3	-3,495.3	15.1%
- Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
- Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	**6,079.7**	**5,581.4**	**5,577.1**	**8.9%**	**9.0%**	**22,889.4**	**21,296.1**	**7.5%**
Margen sobre ingresos totales	77.2%	74.2%	74.1%	3.0%	3.1%	75.0%	75.2%	-0.2%
Margen sobre ingresos por renta[1]	85.1%	82.2%	81.5%	2.9%	3.6%	82.9%	83.2%	-0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	16,324.2	3,711.4	4,039.0	339.8%	304.2%	27,049.3	10,006.9	170.3%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-11,439.7	-44.5	-3,121.2	25627.5%	266.5%	-11,694.0	-11,188.0	4.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,168.6	-1,290.0	1,437.4	145.6%	-320.4%	-6,769.5	10,116.9	-166.9%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	281.1	-41.2	98.6	-782.7%	185.0%	185.2	128.1	44.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	120.7	62.8	18.5	92.1%	553.6%	371.3	201.9	83.9%
+ Provisión para el PCE	677.6	27.6	-82.1	2354.2%	-925.0%	760.4	110.4	588.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	102.2	102.2	0.0%
- Participación no controladora	-262.5	-15.9	67.5	1552.6%	-489.1%	-315.7	-306.4	3.0%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-1.2	-0.3	26.7	341.4%	-104.4%	33.1	32.9	0.6%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-8.2	-44.1	0.0	-81.5%	-100.0%	-52.3	0.0	-100.0%
FFO	**2,548.8**	**2,391.5**	**2,509.9**	**6.6%**	**1.6%**	**9,669.9**	**9,204.9**	**5.1%**
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	8.2	44.1	0.0	-81.5%	100.0%	52.3	0.0	100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
AFFO	**2,557.0**	**2,435.6**	**2,509.9**	**5.0%**	**1.9%**	**9,722.2**	**9,204.9**	**5.6%**
Por CBFI								
NOI[2]	1.5958	1.4667	1.4621	8.8%	9.1%	6.0120	5.5870	7.6%
FFO[2][4]	0.6690	0.6285	0.6580	6.5%	1.7%	2.5398	2.4149	5.2%
AFFO[2]	0.6712	0.6400	0.6580	4.9%	2.0%	2.5536	2.4149	5.7%
Distribución[3]	0.6700	0.6050	0.5513	10.7%	21.5%	2.4000	1.9983	20.1%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).
(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,810,649,852. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T25 alcanzaron los Ps. $2,131.6 millones, es decir, una disminución de Ps. $259.7 millones o -10.9% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente al crecimiento natural por la consolidación de Fibra NEXT. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar disminuyeron en Ps. $261.3 millones o -10.9%.

1. Rentas por cobrar a clientes

		31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	$	3,355,067	3,335,101
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso		(1,223,481)	(942,253)
	$	**2,131,586**	**2,392,848**

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

CAPEX Portafolio
Cifras en millones de pesos
Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m^2)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total[1]	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 [2]	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 4T25[3]	Inversión acumulada al 4T24[3]	Variación
Comercial	785.1	1,009.2	-224.1
Industrial	1,065.3	372.6	692.7
Oficina	163.4	91.8	71.6
Otros	11.3	19.3	-8.0
Total	2,025.1	1,492.9	532.2

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 4T25 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades.

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.

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.

d) Contratos y acuerdos relevantes

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

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor Fibra UNO Administración, S.C. (“Fibra UNO Administración o el Asesor”) (parte relacionada). Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

a)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;

b)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;

c)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;

d)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;

e)Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

f)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;

g)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;

h)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;

i)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;

j)Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;

k)Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;

l)Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;

m)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;

n)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;

o)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

p)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.

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) Con el apoyo de nuestro Asesor, 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) Con el apoyo de nuestro Asesor, 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; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir a la Empresa de Servicios de Representación las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; 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.

El Administrador del Fideicomiso podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además, el Administrador del Fideicomiso supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

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. La terminación del Contrato de Administración con el Contrato de Administración del Fideicomiso resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

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 Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, 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. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá 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. puede 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.

Al cierre del presente reporte al 31 de diciembre de 2025 No existe incumplimiento a los contratos relevantes mencionados en el reporte.

iv) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2025, nuestro Comité Técnico estaba 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[0]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	71	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	41	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	60	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	35	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.¨** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	56	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	54	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	75	Masculino	14	N/A

4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	36	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	65	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	43	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	82	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	53	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	75	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	73	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	55	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. y HSBC México S.A.**
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	71	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. 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	75	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	N/A	Sí	74	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	61	Femenino	1	N/A
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) El 91.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico 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.

Al 31 de diciembre de 2025, después de 14 años, el Dr. Herminio Blanco Mendoza concluye su gestión como miembro del Comité Técnico dejando su posición dentro del comité con la vacante abierta al cierre del periodo.

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 30 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 FUNO 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 40 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 50 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 20 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 y vocal en el Comité de Nominaciones y Compensaciones. 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 y vocal del Comité de Prácticas Societaria*s*. 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, M*embro 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 es miembro independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del Comité de Nominaciones y Compensaciones y 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.

v) 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)
André El-Mann Arazi	60	Masculino	Director General	15	45
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	63	Masculino	Director General Adjunto	14	40
Fernando Álvarez Toca	52	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	7
Javier Elizalde Vélez	52	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	15
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	55	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	12
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	67	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	12
Alfonso Arceo Oregón	53	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	16
Alejandro Chico Pizarro	49	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	10

[1] Al 31 de marzo 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 30 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 14 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 FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

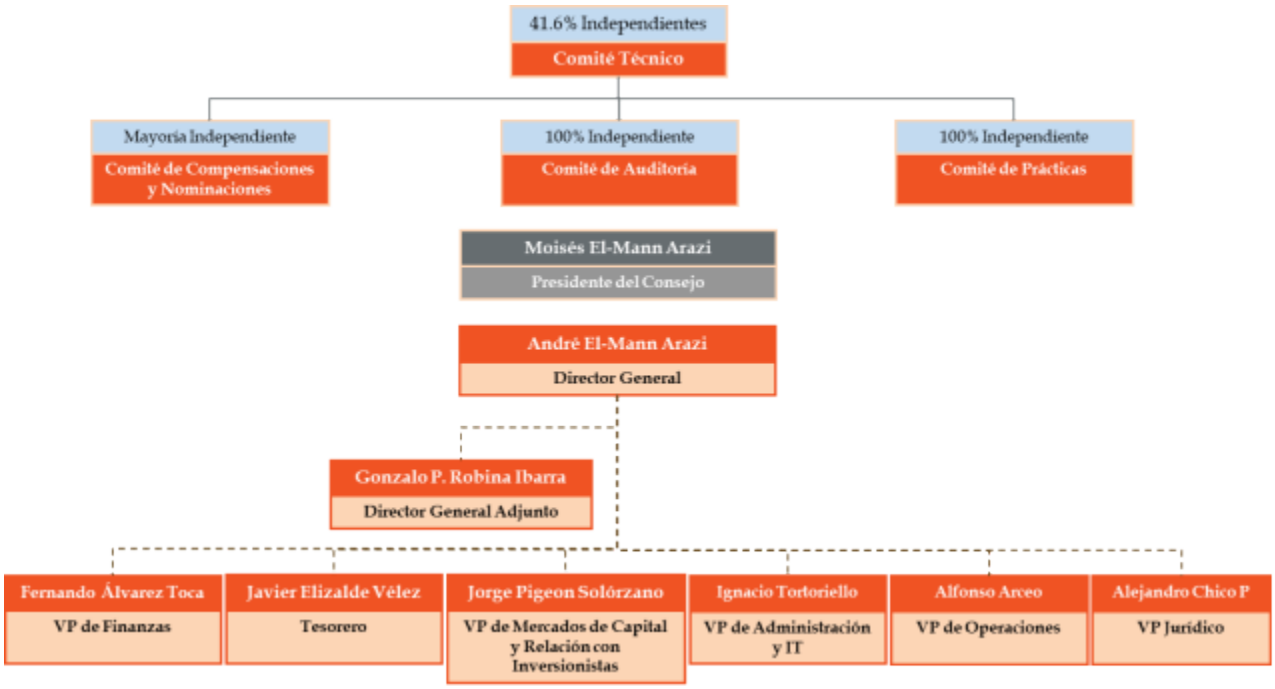
Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO 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 30 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 FUNO, 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 20 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 FUNO. Previo a incorporase a FUNO 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:



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.

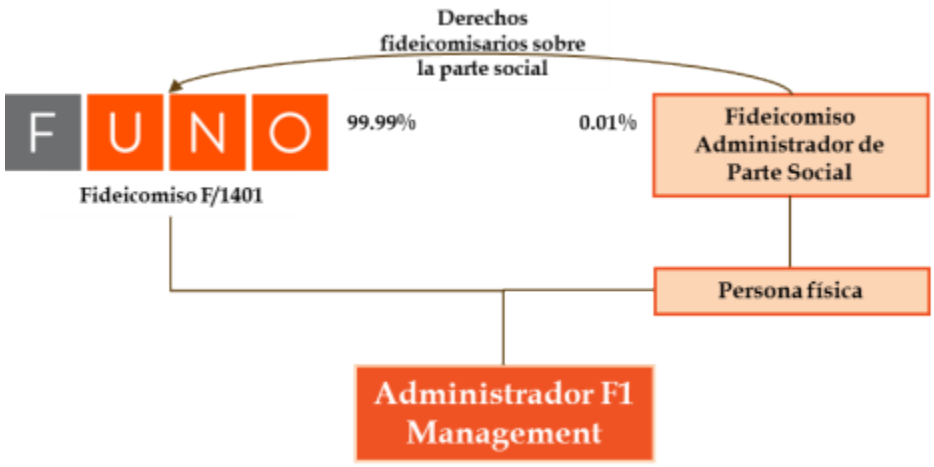
La actividad principal del Administrador del Fideicomiso, es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para consultar información relativa a nuestros Administradores de Carteras, ver sección Administrador del patrimonio del fideicomiso" en relación con la sección "El fideicomiso. – Contratos y acuerdos relevantes - Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Para consultar información relativa a los Comités de apoyo al Comité Técnico, ver sección "Administradores y tenedores de los certificados - Comités de apoyo al Comité Técnico"

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:



Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2025, nuestro Comité Técnico estaba 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[8]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	71	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	41	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	60	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	35	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.¨** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	56	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	54	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	75	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	36	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	65	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	43	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	82	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	53	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	75	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	73	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	55	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. y HSBC México S.A.**
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	71	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. 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	N/A	Sí	74	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	61	Femenino	1	N/A
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) El 91.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico 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.

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.

Después de 14 años, el Dr. Herminio Blanco concluye su gestión como miembro del Comité Técnico dejando su posición dentro del comité con la vacante abierta al 31 de diciembre de 2025.

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 29 de abril de 2025 y tuvo lugar un cambio durante agosto del 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	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	74	Masculino	0	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gomez Cavazos	Vocal	61	Femenino	1	N/A

** 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.
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	Vocal	74	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
José Antonio Meade Kuribreña	Vocal	55	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. y HSBC México S.A.**
Rubén Goldberg Javkin	Sí	78	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.**

** 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	Presidente	78	Masculino	0	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	71	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gómez Cavazos	Vocal	61	Masculino	14	N/A
André El-Mann Arazi	Vocal	60	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	56	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.

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.

No se han realizado asambleas durante el periodo que cubre este reporte el cierre del 31 de diciembre de 2025.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso:

i. Contrato relativo a Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte 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 será 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, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será 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 exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá 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 apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten 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 realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

ii. Contrato relativo al Administrador.

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.

iii. Contrato de servicios de Representación.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá 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.

Para consultar información relativa a los conceptos y montos, ir a sección “[800500] Notas - Lista de notas - 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas, del presente documento.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

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 nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., 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.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea “EL FIDEICOMISO - *Contratos y Acuerdos Relevantes*”. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

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.

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, a nuestro Asesor, 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 periodo que cubre el presente reporte al 31 de diciembre de 2025, No se ha realizo ningún cambio de auditores externos que dictaminan los estados financieros del fideicomiso.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

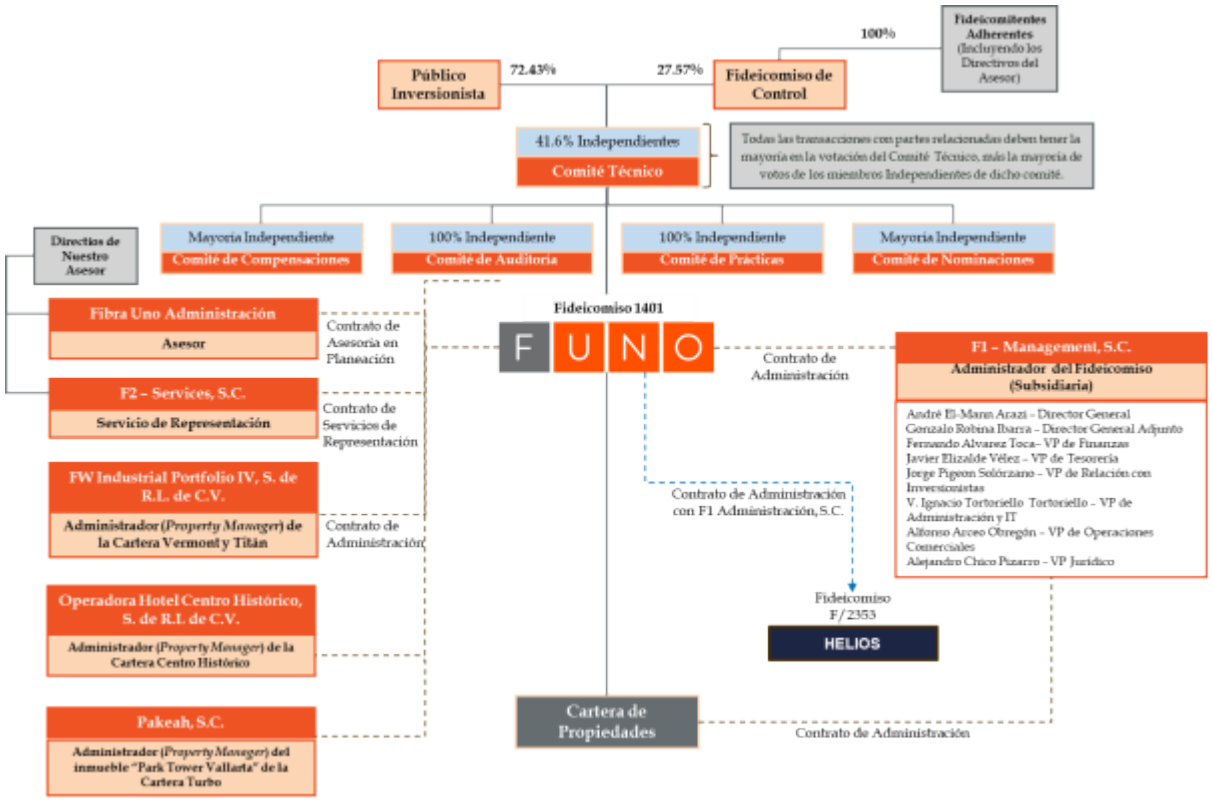
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de Capitales.

Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs

Estructura del Fideicomiso

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



Comité Técnico

Para mayor información ver sección "*EL FIDEICOMISO - Contratos y Acuerdos Relevantes – Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza - La Administración y los Comités*".

Directivos de nuestro Administrador

Para mayor información ver sección *"EL FIDEICOMISO - Contratos y Acuerdos Relevantes – Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza -Directivos de nuestro Administrador".*

Principales Tenedores de CBFIs

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro 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 3,805,319,648 CBFIs se encontraban en circulación.

(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.

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

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
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	28.5	26.12	-1.95%	4,988,122
Diciembre de 2025	26.99	27.63	26.29	-0.77%	5,968,556

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	28.5	26.12	-2.07%	4,812,284

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.

El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de diciembre 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	$ 13,721,823	$ 4,518,601
Rentas por cobrar	4	2,131,586	2,392,848
Otras cuentas por cobrar	5	383,371	390,269
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	747,369	482,385
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,412,212	1,163,161
Activo financiero de propiedades		50,101	127,706
Instrumentos financieros derivados	10	940,339	-
Pagos anticipados		1,526,419	775,186
Activo disponible para la venta		12,358,667	-
Otros activos		491,760	437,769
Total de activo circulante		**36,763,647**	**10,287,925**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	3	155,706	-
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	360,758,353	327,172,615
Activo financiero de propiedades		2,350,461	2,891,170
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,843,525	10,594,738
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	155,927	-
Pagos anticipados		91,209	-
Instrumentos financieros derivados	10	-	684,777
Intangibles	8	813,622	915,805
Otros activos		1,233,382	1,621,203
Total de activo no circulante		**378,077,690**	**344,555,813**
Total de activo		$ **414,841,337**	$ **354,843,738**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	$ 10,091,490	$ 27,172,425
Pasivos relacionados con el activo disponible para la venta	9	1,856,427	-
Intereses por pagar		1,691,886	2,689,615
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,076,567	4,246,344
Contraprestación Helios		693,569	5,579,872
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	516,418
Depósitos de los arrendatarios		269,903	197,198
Rentas cobradas por anticipado		366,284	414,708
Derechos de arrendamiento		107,212	123,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	311,085	292,021
Instrumentos financieros derivados	10	2,063,241	-
Total de pasivo a corto plazo		**22,044,082**	**41,232,226**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	138,914,573	121,484,853
Pasivos acumulados		71,040	262,186
Depósitos de los arrendatarios		1,856,562	1,580,349
Rentas cobradas por anticipado		588,762	559,062
Instrumentos financieros derivados	10	1,858,439	1,946,025
Total de pasivo a largo plazo		**143,289,376**	**125,832,475**
Total de pasivo		**165,333,458**	**167,064,701**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	102,379,312	105,623,400
Utilidades retenidas		100,285,720	82,981,184
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,647,475)	(3,527,652)
Reserva de recompra de CBFI´s		1,405,420	1,268,278
Total de patrimonio controladora		**202,422,977**	**186,345,210**
Participación no controladora		47,084,902	1,433,827
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**249,507,879**	**187,779,037**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **414,841,337**	$ **354,843,738**

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos de arrendamiento	$ 27,039,614	$ 6,990,849	$ 20,048,765	$ 25,084,179	$ 6,615,404	$ 18,468,775
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(54,439)	49,187	(103,626)
Ingresos por mantenimiento	2,890,404	729,667	2,160,737	2,663,092	678,090	1,985,002
Reserva por descuentos OTIS	-	-	-	(569)	4,431	(5,000)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,119	76,963	195,156	270,631	103,694	166,937
Ingresos por intereses de activo financiero	297,567	74,392	223,175	297,567	74,392	223,175
Comisión por administración	9,114	1,586	7,528	64,196	3,291	60,905
	30,508,818	**7,873,457**	**22,635,361**	**28,324,657**	**7,528,489**	**20,796,168**
Honorarios de administración	(1,056,221)	(300,905)	(755,316)	(982,591)	(230,343)	(752,248)
Gastos corporativos y de administración	(2,259,224)	(348,389)	(1,910,835)	(2,297,933)	(654,514)	(1,643,419)
Gastos de mantenimiento	(4,024,249)	(1,093,080)	(2,931,169)	(3,495,290)	(978,826)	(2,516,464)
Predial	(829,533)	(210,591)	(618,942)	(798,364)	(208,776)	(589,588)
Seguros	(506,391)	(141,716)	(364,675)	(436,992)	(109,266)	(327,726)
	(8,675,618)	**(2,094,681)**	**(6,580,937)**	**(8,011,170)**	**(2,181,725)**	**(5,829,445)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**21,833,200**	**5,778,776**	**16,054,424**	**20,313,487**	**5,346,764**	**14,966,723**
Gastos por intereses	(12,176,474)	(3,099,827)	(9,076,647)	(11,078,699)	(2,980,696)	(8,098,003)
Ingresos por intereses	328,893	132,396	196,497	276,447	76,369	200,078
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	**9,985,619**	**2,811,345**	**7,174,274**	**9,511,235**	**2,442,437**	**7,068,798**
Utilidad en venta de propiedades de inversión	52,295	8,178	44,117	-	-	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	6,769,549	3,168,600	3,600,949	(10,116,900)	(1,437,385)	(8,679,515)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(185,180)	(281,055)	95,875	(128,058)	(98,622)	(29,436)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,693,973	11,439,737	254,236	11,188,024	3,121,192	8,066,832
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(371,267)	(120,690)	(250,577)	(201,867)	(18,466)	(183,401)
Otros ingresos (gastos)	(33,067)	1,174	(34,241)	(32,856)	(26,690)	(6,166)
Bono ejecutivo	(760,415)	(677,584)	(82,831)	(110,442)	82,131	(192,573)
Utilidad neta consolidada	**$ 27,049,323**	**$ 16,324,159**	**$ 10,725,164**	**$ 10,006,952**	**$ 4,039,051**	**$ 5,967,901**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	1,889,972	200,735	1,689,237	(2,452,511)	(438,545)	(2,013,966)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	(6,453)	(6,453)	-	8,092	8,092	-
Utilidad integral consolidada	**$ 28,932,842**	**$ 16,518,441**	**$ 12,414,401**	**$ 7,562,533**	**$ 3,608,598**	**$ 3,953,935**
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	24,456,014	13,783,232	10,672,782	9,673,804	4,084,146	5,589,658
Participación no controladora	2,593,309	2,540,927	52,382	333,148	(45,095)	378,243
	$ 27,049,323	**$ 16,324,159**	**$ 10,725,164**	**$ 10,006,952**	**$ 4,039,051**	**$ 5,967,901**
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	26,336,191	13,974,172	12,362,019	7,249,750	3,644,894	3,604,856
Participación no controladora	2,596,651	2,544,269	52,382	312,783	(36,296)	349,079
	$ 28,932,842	**$ 16,518,441**	**$ 12,414,401**	**$ 7,562,533**	**$ 3,608,598**	**$ 3,953,935**

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldo al inicio de 2025	**$ 105,623,400**	**$ 82,981,184**	**$ (3,527,652)**	**$ 1,268,278**	**$ 186,345,210**	**$ 1,433,827**	**$ 187,779,037**
Contribuciones de patrimonio	760,415	-	-	-	760,415	41,272,663	42,033,078
Distribuciones a los fideicomisarios	(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	-	(336,118)	-	137,142	(198,976)	(300,000)	(498,976)
Utilidad neta e integral consolidada	-	24,456,014	1,880,177	-	26,336,191	2,596,651	28,932,842
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**$ 102,379,312**	**$ 100,285,720**	**$ (1,647,475)**	**$ 1,405,420**	**$ 202,422,977**	**$ 47,084,902**	**$ 249,507,879**
Saldo al inicio de 2024	**$ 106,372,973**	**$ 80,901,128**	**$ (1,103,598)**	**$ 1,866,914**	**$ 188,037,417**	**$ 6,725,202**	**$ 194,762,619**
Contribuciones de patrimonio	110,442	-	-	-	110,442	-	110,442
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(8,192,384)	-	-	(8,192,384)	(57,395)	(8,249,779)
Adquisición de participación no controladora	(860,015)	-	-	-	(860,015)	(5,546,763)	(6,406,778)
Recompra de CBFIs	-	598,636	-	(598,636)	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	9,673,804	(2,424,054)	-	7,249,750	312,783	7,562,533
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**$ 105,623,400**	**$ 82,981,184**	**$ (3,527,652)**	**$ 1,268,278**	**$ 186,345,210**	**$ 1,433,827**	**$ 187,779,037**

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del año	**$ 27,049,323**	**$ 16,324,159**	**$ 10,725,164**	**$ 10,006,952**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,693,973)	(11,439,737)	(254,236)	(11,188,024)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(6,441,964)	(2,292,869)	(4,149,095)	10,059,819
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(52,295)	(8,178)	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,625,064	(173,443)	1,798,507	1,310,280
Bono ejecutivo	760,415	677,584	82,831	110,442
Intereses a favor	(328,893)	(132,396)	(196,497)	(276,447)
Intereses a cargo	12,176,474	3,099,827	9,076,647	11,078,699
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(6,453)	(6,453)	-	8,092
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	185,180	281,055	(95,875)	128,058
Otras partidas no monetarias	4,145	176	3,969	9,929
Total	23,277,023	6,329,725	16,947,298	21,247,800
Cambios en el capital de trabajo:				
(Incremento) disminución en:				
Rentas por cobrar a clientes	(461,635)	(108,384)	(353,251)	(1,183,247)
Otras cuentas por cobrar	(173,650)	(146,570)	(27,080)	335,844
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(534,953)	(308,080)	(226,873)	5,896
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,442,166)	(1,619,001)	176,835	98,673
Pagos anticipados y otros activos	(1,145,902)	114,215	(1,260,117)	265,778
Incremento (disminución) en:				
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(814,690)	139,391	(954,081)	(990,562)
Rentas cobradas por anticipado	(18,724)	79,063	(97,787)	52,214
Derechos de arrendamiento	(16,413)	4,205	(20,618)	(25,655)
Depósitos de los arrendatarios	348,917	315,308	33,609	235,664
Cuentas por pagar partes relacionadas	(24,560)	(286,667)	262,107	(483,762)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,993,247	4,513,205	14,480,042	19,558,643
Actividades de inversión:				
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,988,534)	(1,522,597)	(1,465,937)	(1,722,791)
Recuperación de seguros	530,225	255,368	274,857	36,201
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	300,000	(300,000)	-
Venta de propiedades de inversión	26,667	26,667	-	178,466
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(648,239)	(111,394)	(536,845)	(1,696,688)
Inversiones en asociadas	(9,488)	(1)	(9,487)	(28,616)
Contraprestación Helios	(5,000,000)	-	(5,000,000)	(863,044)
Efectivo y equivalentes de efectivo por incorporación Fibra NEXT	11,603,035	11,603,035	-	-
Intereses cobrados	328,893	132,396	196,497	276,447
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	3,842,559	10,683,474	(6,840,915)	(3,820,025)
Actividades de financiamiento:				
Pagos de préstamos	(66,773,362)	(15,090,294)	(51,683,068)	(27,869,914)
Préstamos obtenidos	75,552,579	16,664,211	58,888,368	32,689,901
Instrumentos financieros derivados	(957,684)	(289,423)	(668,261)	(1,585,567)
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,738,102)	(2,320,563)	(6,417,539)	(8,249,778)
Recompra de CBFIs	(198,976)	(2)	(198,974)	-
Depósito restringido	(155,706)	(155,706)	-	-
Intereses pagados	(12,361,333)	(3,154,008)	(9,207,325)	(9,031,301)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(13,632,584)	(4,345,785)	(9,286,799)	(14,046,659)
Efectivo y efectivo restringido:				
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9,203,222	10,850,894	(1,647,672)	1,691,959
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	4,518,601	-	4,518,601	2,826,642
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 13,721,823**	**$ 10,850,894**	**$ 2,870,929**	**$ 4,518,601**

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 condensados intermedios.

Control interno [bloque de texto]

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.

F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los Contratos de Arrendamiento de las Propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- Asistir en la 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.

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 Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

[17] Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

[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.

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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Ingresos

Los ingresos totales aumentaron en Ps. $348.1 millones o 4.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $7,873.5 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $345.0 millones o 4.6%. Esto se debe principalmente a:

i. Incremento de 50 pbs en la ocupación total del portafolio.
ii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.5%, es decir, un incremento de 50 pbs respecto al trimestre anterior.

i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 3T25.
ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 82.9%, es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 3T25.
iii. El segmento otros tuvo una ocupación de 99.3%; manteniéndose estable respecto al 3T25.
iv. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.7%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T25.
v. El segmento In Service registró una ocupación de 87.7%, un incremento de 330 pbs respecto al trimestre anterior. Incluyendo los m2 In Service del segmento industrial, la ocupación es de 38.7%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación aumentaron en Ps. $97.1 millones o 9.8% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el 4T24 fue de Ps. $114.3 millones o 11.7%. Esto debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.
El gasto de predial incrementó en Ps. $6.1 millones o 3.0% respecto al 3T25. La variación vs 4T24 fue de Ps. $1.8 millones o 0.9%. El incremento es debido a la consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
El gasto de seguro incrementó en Ps. $10.0 millones o 7.6% respecto al 3T25, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $32.5 millones o 29.7%, esto debido principalmente al costo consolidado del portafolio de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $498.3 millones o 8.9% respecto al 3T25 para llegar a Ps. $6,079.7 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 85.1% sobre ingresos de propiedades(1) y 77.2% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 4T24, el NOI incrementó en Ps. $502.6 millones o 9.0% año a año.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $51.9 millones o 1.8% respecto al 3T25. Comparando contra el 4T24, el mismo concepto incrementó en Ps. $63.1 millones o 2.2% año a año.
Esto debido principalmente a:
i. La consolidación de la deuda de Fibra NEXT y los intereses relacionados con la misma.
ii. Contrarrestado por la baja en la tasa de interés en pesos y su efecto en nuestra deuda variable.
iii. La apreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. $ 18.3825 a Ps. $17.9667 de manera trimestral, de Ps. $20.2683 a Ps. $17.9667 de manera anual, y su efecto en los intereses durante el trimestre.
iv. La disminución en capitalización de intereses.
v. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $157.4 millones o 6.6% comparado con el 3T25, para llegar a un monto total de Ps. $2,548.8 millones. Comparando contra el 4T24, el FFO incrementó en Ps. $39.0 millones o 1.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $121.4 millones o 5.0% comparado con el 3T25, alcanzando un total de Ps. $2,557.0 millones. El crecimiento menor al FFO es debido a una actualización en el valor del costo de la propiedad vendida en el 3T25. Comparando contra el 4T24, el AFFO incrementó en Ps. $47.1 millones o 1.9% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 4T25 Fibra Uno liberó 5,330,204 CBFIs correspondientes al PCE(3), cerrando el trimestre con 3,810,649,852 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(2) fueron de Ps. $0.6690 y Ps. $0.6712 respectivamente, con variaciones de 6.5% y 4.9% vs 3T25. Comparando contra el 4T24, el FFO y AFFO por CBFI promedio crecieron 1.7% y 2.0% respectivamente año a año.

Distribución trimestral

La distribución del 4T25 es de Ps. $2,553.1 millones o Ps. $0.6700 por CBFI, equivalente al 99.8% del AFFO generado durante el trimestre y con un crecimiento de 10.7% vs el trimestre anterior. Comparando contra el 4T24, la distribución creció un 21.5%. Por su parte la distribución anual representó el 94.0% del AFFO generado durante el año.

Conciliación de NOI y FFO
Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	4T24	Δ% 4T25 vs 3T25	Δ% 4T25 vs 4T24	Acum. 2025	Acum. 2024	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades[1]	7,142.2	6,793.6	6,842.7	5.1%	4.4%	27,609.3	25,597.4	7.9%
Ingresos totales	7,873.5	7,525.3	7,528.5	4.6%	4.6%	30,508.8	28,324.7	7.7%
- Gastos administrativos	-348.4	-611.8	-654.5	-43.1%	-46.8%	-2,259.2	-2,297.9	-1.7%
- Gastos operativos	-1,093.1	-996.0	-978.8	9.8%	11.7%	-4,024.3	-3,495.3	15.1%
- Predial	-210.6	-204.5	-208.8	3.0%	0.9%	-829.5	-798.4	3.9%
- Seguro	-141.7	-131.7	-109.3	7.6%	29.7%	-506.4	-437.0	15.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	**6,079.7**	**5,581.4**	**5,577.1**	**8.9%**	**9.0%**	**22,889.4**	**21,296.1**	**7.5%**
Margen sobre ingresos totales	77.2%	74.2%	74.1%	3.0%	3.1%	75.0%	75.2%	-0.2%
Margen sobre ingresos por renta[1]	85.1%	82.2%	81.5%	2.9%	3.6%	82.9%	83.2%	-0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	16,324.2	3,711.4	4,039.0	339.8%	304.2%	27,049.3	10,006.9	170.3%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-11,439.7	-44.5	-3,121.2	25627.5%	266.5%	-11,694.0	-11,188.0	4.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,168.6	-1,290.0	1,437.4	145.6%	-320.4%	-6,769.5	10,116.9	-166.9%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	281.1	-41.2	98.6	-782.7%	185.0%	185.2	128.1	44.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	120.7	62.8	18.5	92.1%	553.6%	371.3	201.9	83.9%
+ Provisión para el PCE	677.6	27.6	-82.1	2354.2%	-925.0%	760.4	110.4	588.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	102.2	102.2	0.0%
- Participación no controladora	-262.5	-15.9	67.5	1552.6%	-489.1%	-315.7	-306.4	3.0%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-1.2	-0.3	26.7	341.4%	-104.4%	33.1	32.9	0.6%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-8.2	-44.1	0.0	-81.5%	-100.0%	-52.3	0.0	-100.0%
FFO	**2,548.8**	**2,391.5**	**2,509.9**	**6.6%**	**1.6%**	**9,669.9**	**9,204.9**	**5.1%**
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	8.2	44.1	0.0	-81.5%	100.0%	52.3	0.0	100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
AFFO	**2,557.0**	**2,435.6**	**2,509.9**	**5.0%**	**1.9%**	**9,722.2**	**9,204.9**	**5.6%**
Por CBFI								
NOI[2]	1.5958	1.4667	1.4621	8.8%	9.1%	6.0120	5.5870	7.6%
FFO[2][4]	0.6690	0.6285	0.6580	6.5%	1.7%	2.5398	2.4149	5.2%
AFFO[2]	0.6712	0.6400	0.6580	4.9%	2.0%	2.5536	2.4149	5.7%
Distribución[3]	0.6700	0.6050	0.5513	10.7%	21.5%	2.4000	1.9983	20.1%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).
(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,810,649,852. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FUNO
Periodo cubierto por los estados financieros:	2025-01-01 al 2025-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FUNO
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

De conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNVB”) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos también conocidas como Circular Única de Auditores Externos (“CUAE, con fecha del 25 de abril de 2025 mediante sesión de comité técnico se resolvió contratar los servicios profesionales de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoria de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal 2025. El 27 de mayo de 2025 se firmó la propuesta de prestación de servicios con el auditor externo.

Se hace constar que durante el ejercicio 2025 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

El socio que firma la opinión es C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos.

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

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).

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

La fecha de opinión de los estados financieros dictaminados fue el 13 de marzo de 2026

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

La fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros consolidados auditados fue el 25 de febrero de 2026.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,721,823,000	4,518,601,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	4,788,745,000	4,040,688,000
Impuestos por recuperar	4,412,212,000	1,163,160,000
Otros activos financieros	990,440,000	127,706,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	12,850,427,000	437,769,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	36,763,647,000	10,287,924,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	36,763,647,000	10,287,924,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	155,927,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	3,181,672,000	4,251,452,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	11,843,525,000	10,594,738,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	360,758,353,000	327,172,615,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	2,138,213,000	2,537,008,000
Total de activos no circulantes	378,077,690,000	344,555,813,000
Total de activos	414,841,337,000	354,843,737,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	8,226,768,000	11,199,676,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	13,817,314,000	30,032,549,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	22,044,082,000	41,232,225,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	22,044,082,000	41,232,225,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,403,467,000	3,895,604,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	139,885,909,000	121,936,871,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	143,289,376,000	125,832,475,000
Total pasivos	165,333,458,000	167,064,700,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	102,379,312,000	105,623,400,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	101,691,140,000	84,249,462,000
Otros resultados integrales acumulados	(1,647,475,000)	(3,527,652,000)
Total de la participación controladora	202,422,977,000	186,345,210,000
Participación no controladora	47,084,902,000	1,433,827,000
Total de capital contable	249,507,879,000	187,779,037,000
Total de capital contable y pasivos	414,841,337,000	354,843,737,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	30,508,818,000	28,324,657,000	7,873,456,000	7,528,489,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	30,508,818,000	28,324,657,000	7,873,456,000	7,528,489,000
Gastos de venta	7,652,464,000	7,061,435,000	1,792,601,000	1,978,072,000
Gastos de administración	1,918,820,000	1,195,217,000	1,004,035,000	173,758,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	20,937,534,000	20,068,005,000	5,076,820,000	5,376,659,000
Ingresos financieros	18,981,003,000	11,464,471,000	14,748,911,000	3,197,561,000
Gastos financieros	12,869,214,000	21,525,524,000	3,501,572,000	4,535,169,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	27,049,323,000	10,006,952,000	16,324,159,000	4,039,051,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	27,049,323,000	10,006,952,000	16,324,159,000	4,039,051,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	27,049,323,000	10,006,952,000	16,324,159,000	4,039,051,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	24,456,014,000	9,673,804,000	13,783,232,000	4,084,146,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,593,309,000	333,148,000	2,540,927,000	(45,095,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	6.9112	1.9006	3.6671	0.9555
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	6.9112	1.9006	3.6671	0.9555
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	5.2062	1.4308	2.7624	0.7193
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	5.2062	1.4308	2.7624	0.7193

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	27,049,323,000	10,006,952,000	16,324,159,000	4,039,051,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(6,453,000)	8,092,000	(6,453,000)	8,092,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(6,453,000)	8,092,000	(6,453,000)	8,092,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	1,889,972,000	(2,452,511,000)	200,735,000	(438,545,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	1,889,972,000	(2,452,511,000)	200,735,000	(438,545,000)
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	1,889,972,000	(2,452,511,000)	200,735,000	(438,545,000)
Total otro resultado integral	1,883,519,000	(2,444,419,000)	194,282,000	(430,453,000)
Resultado integral total	28,932,842,000	7,562,533,000	16,518,441,000	3,608,598,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	26,336,191,000	7,249,750,000	13,974,172,000	3,644,894,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	2,596,651,000	312,783,000	2,544,269,000	(36,296,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	27,049,323,000	10,006,952,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	12,032,761,000	10,930,310,000
+ Gastos de depreciación y amortización	802,714,000	279,424,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,582,765,000	1,141,298,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(6,441,964,000)	10,059,819,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(11,521,740,000)	(10,880,002,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(52,295,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(172,233,000)	(308,022,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(461,635,000)	(1,183,247,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(3,296,671,000)	706,191,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(814,690,000)	(990,562,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	282,767,000	(213,447,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	4,145,000	9,929,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(8,056,076,000)	9,551,691,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	18,993,247,000	19,558,643,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	18,993,247,000	19,558,643,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	26,667,000	178,466,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	8,646,261,000	4,311,139,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	328,893,000	276,447,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	12,133,260,000	36,201,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3,842,559,000	(3,820,025,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	198,976,000	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	75,552,579,000	32,689,901,000
- Reembolsos de préstamos	66,773,362,000	27,869,914,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	8,738,102,000	8,249,778,000
- Intereses pagados	12,361,333,000	9,031,301,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,113,390,000)	(1,585,567,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(13,632,584,000)	(14,046,659,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	9,203,222,000	1,691,959,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	9,203,222,000	1,691,959,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,518,601,000	2,826,642,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	13,721,823,000	4,518,601,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	105,623,400,000	0	0	84,249,462,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	24,456,014,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	24,456,014,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	760,415,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,870,890,000	0	0	6,815,360,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(198,976,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	(2,133,613,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,244,088,000)	0	0	17,441,678,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	102,379,312,000	0	0	101,691,140,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	14,419,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	14,419,000	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(3,542,071,000)	(3,527,652,000)	186,345,210,000	1,433,827,000	187,779,037,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	24,456,014,000	2,593,309,000	27,049,323,000
Otro resultado integral	0	0	0	1,880,177,000	1,880,177,000	1,880,177,000	3,342,000	1,883,519,000
Resultado integral total	0	0	0	1,880,177,000	1,880,177,000	26,336,191,000	2,596,651,000	28,932,842,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	760,415,000	41,272,663,000	42,033,078,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	8,686,250,000	51,852,000	8,738,102,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(198,976,000)	(300,000,000)	(498,976,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	(2,133,613,000)	2,133,613,000	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,880,177,000	1,880,177,000	16,077,767,000	45,651,075,000	61,728,842,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,661,894,000)	(1,647,475,000)	202,422,977,000	47,084,902,000	249,507,879,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	106,372,973,000	0	0	82,768,042,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	9,673,804,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	9,673,804,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	110,442,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	8,192,384,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	(860,015,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(749,573,000)	0	0	1,481,420,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	105,623,400,000	0	0	84,249,462,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,327,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	14,419,000	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(1,109,925,000)	(1,103,598,000)	188,037,417,000	6,725,202,000	194,762,619,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	9,673,804,000	333,148,000	10,006,952,000
Otro resultado integral	0	0	0	(2,432,146,000)	(2,424,054,000)	(2,424,054,000)	(20,365,000)	(2,444,419,000)
Resultado integral total	0	0	0	(2,432,146,000)	(2,424,054,000)	7,249,750,000	312,783,000	7,562,533,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	110,442,000	0	110,442,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	8,192,384,000	57,395,000	8,249,779,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(860,015,000)	(5,546,763,000)	(6,406,778,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(2,432,146,000)	(2,424,054,000)	(1,692,207,000)	(5,291,375,000)	(6,983,582,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(3,542,071,000)	(3,527,652,000)	186,345,210,000	1,433,827,000	187,779,037,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	102,379,312,000	105,623,400,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	24	23
Numero de empleados	329	323
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,810,649,852	3,814,458,064
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	903,494,000	224,428,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	30,508,818,000	28,324,657,000
Utilidad (pérdida) de operación	20,937,534,000	20,068,005,000
Utilidad (pérdida) neta	27,049,323,000	10,006,952,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	24,456,014,000	9,673,804,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	12,258,335,000	2,391,111,000
Total efectivo	12,258,335,000	2,391,111,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	747,763,000	224,427,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	715,725,000	1,903,063,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,463,488,000	2,127,490,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	13,721,823,000	4,518,601,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,131,586,000	2,662,815,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	747,369,000	212,418,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	1,526,419,000	775,186,000
Total anticipos circulantes	1,526,419,000	775,186,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	383,371,000	390,269,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	4,788,745,000	4,040,688,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	155,927,000	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	155,927,000	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	11,843,525,000	10,594,738,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	11,843,525,000	10,594,738,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	360,758,353,000	327,172,615,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	360,758,353,000	327,172,615,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,960,123,000	1,906,892,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	311,085,000	292,021,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	473,496,000	538,333,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	473,496,000	538,333,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,116,444,000	2,339,451,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,589,940,000	2,877,784,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	3,365,620,000	6,122,979,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	8,226,768,000	11,199,676,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	10,625,428,000	14,658,520,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,500,000,000	12,684,414,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,691,886,000	2,689,615,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	13,817,314,000	30,032,549,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	588,762,000	559,062,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	71,040,000	262,186,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	659,802,000	821,248,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	2,743,665,000	3,074,356,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,403,467,000	3,895,604,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	38,936,001,000	24,192,794,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	100,949,908,000	97,744,077,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	139,885,909,000	121,936,871,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(1,661,894,000)	(3,542,071,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	14,419,000	14,419,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(1,647,475,000)	(3,527,652,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	414,841,337,000	354,843,737,000
Pasivos	165,333,458,000	167,064,700,000
Activos (pasivos) netos	249,507,879,000	187,779,037,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	36,763,647,000	10,287,924,000
Pasivos circulantes	22,044,082,000	41,232,225,000
Activos (pasivos) circulantes netos	14,719,565,000	(30,944,301,000)

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	24,041,942,000	22,260,400,000	6,161,295,000	5,811,512,000
Ingresos por renta variable	2,997,672,000	2,769,340,000	829,553,000	853,079,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	272,119,000	270,631,000	76,963,000	103,694,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	297,567,000	297,567,000	74,392,000	74,392,000
Ingresos por mantenimiento	2,890,404,000	2,662,523,000	729,667,000	682,521,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	9,114,000	64,196,000	1,586,000	3,291,000
Total de ingresos	30,508,818,000	28,324,657,000	7,873,456,000	7,528,489,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	4,024,249,000	3,495,290,000	1,093,080,000	978,826,000
Gastos por administración	2,259,224,000	2,297,933,000	348,389,000	654,514,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	506,391,000	436,992,000	141,716,000	109,266,000
Predial	829,533,000	798,364,000	210,591,000	208,776,000
Otros Gastos de operación	33,067,000	32,856,000	(1,175,000)	26,690,000
Total de gastos de venta	7,652,464,000	7,061,435,000	1,792,601,000	1,978,072,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Honorarios administrativos	1,816,636,000	1,093,033,000	978,489,000	148,212,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,918,820,000	1,195,217,000	1,004,035,000	173,758,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	328,893,000	276,447,000	132,396,000	76,369,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	6,769,549,000	0	3,168,600,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	136,293,000	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	52,295,000	0	8,178,000	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	11,693,973,000	11,188,024,000	11,439,737,000	3,121,192,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	18,981,003,000	11,464,471,000	14,748,911,000	3,197,561,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	12,176,474,000	11,078,699,000	3,099,827,000	2,980,696,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	10,116,900,000	0	1,437,385,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	321,473,000	128,058,000	281,055,000	98,622,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	371,267,000	201,867,000	120,690,000	18,466,000
Total de gastos financieros	12,869,214,000	21,525,524,000	3,501,572,000	4,535,169,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
(Cifras 2025 auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

i. Un contrato de asesoría con Fibra Uno Administración, S.C. (“Fibra Uno Administración o el Asesor”) (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra Uno en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;

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

iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra Uno, sujeto a su supervisión y seguimiento;

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

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

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2025.

A partir del 1° de enero de 2025, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. Escisión del portafolio industrial y adquisición del portafolio Júpiter

Durante el mes de noviembre de 2025, Fibra Uno aportó su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, a cambio de certificados equivalentes al 60.7% de participación del Fideicomiso 2401 ("NEXT Properties"), conservando derechos de adquisición. Por otra parte, el Fideicomiso 7401 ("Fibra NEXT") llevó a cabo la aportación de 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, a cambio de certificados equivalentes al 39.3% de participación de NEXT Properties, conservando derechos de adquisición.

De manera simultánea, se celebraron acuerdos contractuales a través de los cuales Fibra Uno asume el control del Fibra NEXT, y que entre otros consisten en el derecho sobre las designaciones de la mayoría de los miembros de su Comité Técnico, la celebración de un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno, que la expondría a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT; a su vez, Fibra Uno cede los derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés) respecto del portafolio industrial aportado.

Fibra NEXT a su vez mantendrá el control sobre el Comité Técnico de NEXT Properties, al poder designar a los miembros de dicho comité. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación.

Para la evaluación de las operaciones antes descritas, la administración de Fibra UNO ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - Combinación de negocios que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra UNO. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra UNO concluyó que la aportación del Portafolio Júpiter, así como de todos los activos y pasivos antes descritos, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos. Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente: a)La aportación excluye la mayoría de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Fibra Uno, b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos

identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos), c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios, d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - Arrendamientos), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable, e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra UNO considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Asimismo, para efectos de la contabilización de las aportaciones antes descritas que se consideran transacciones bajo control común, Fibra UNO y sus subsidiarias utilizaron los valores contables de los activos y pasivos transferidos, que en el caso de las propiedades de inversión corresponde a su valor razonable.

Como resultado de las operaciones antes descritas, a partir del mes de noviembre de 2025, Fibra Uno incorporó los siguientes efectos a sus estados financieros consolidados:

Activos circulantes	14,000,000
Propiedades de inversión y otros activos a largo plazo	31,840,000
Pasivos circulantes	220,000
Pasivos a largo plazo	4,350,000
Participación no controladora	41,270,000

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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), para mayor detalle, ver Nota de Derivados.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

10. 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.

11. A finales del mes de noviembre, NEXT completo de manera exitosa la consolidación de propiedades dentro de Next Properties, vehículo conjunto entre NEXT y FUNO, integrado por: 18 propiedades del Portafolio Júpiter, aportadas por NEXT a un valor aproximado de Ps. 32 mil millones, y 182 propiedades del Portafolio Industrial FUNO aportadas por FUNO a un valor aproximado de Ps. 116 mil millones, junto a una reserva territorial de aprox. 1 millones de m2 que complementa su capacidad de crecimiento.

12. 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.

13. Durante el tercer trimestre de 2025, Fibra UNO, unificó dos líneas de crédito con Banco Banorte, 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 por $240 millones de pesos y una disposición con Banco Santander 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 Bancomext por $1,862 millones de pesos compuesto por los créditos con Banco HSBC por $1,402 millones de pesos y con Banco Sabadell por $460 millones de pesos. Asimismo, el 26 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó un refinanciamiento con Banco BBVA (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 (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 por un monto de $10 millones de pesos.

    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). Para mayor detalle, ver la Nota de Derivados.

14. 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), para mayor detalle, ver Nota de derivados.

15. 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.

16. Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra UNO, realizó una disposición con Banorte por $1,000 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025; se realizó una disposición con Banco Santander 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 por $250 millones de pesos; con Banco Actinver por $350 millones de pesos y con Scotiabank por $190 millones de pesos.

17. 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.

18. 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 (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.

1. Bases de presentación

a) Bases de preparación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2025.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al dólar norteamericano. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas independientes.
Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra Uno consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto y al menos una más de las siguientes, i) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o
iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir, un 80% de su ocupación.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fid. /1127 Torre Reforma Latino	Oficina	22.53%	22.53%	$ 72,418	$ 74,811	$ 960,526	$ 939,959
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	0.00%	0.00%	-	262,291	-	-
Fid. /955 Portal Norte (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	31,004	(3,954)	524,873	493,868
Total				**$ 103,422**	**$ 333,148**	**$ 1,485,399**	**$ 1,433,827**

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

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

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

ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra Uno	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco INVEX, S. A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra Uno de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, excepto por la porción de tierra denominada “Huella residencial”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condesados intermedios de resultados mientras que la parte

referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

El 29 de agosto 2024 Fibra UNO realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de $7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses. Mediante dicha compra, FUNO ha logrado adquirir el 38% que correspondía a la participación no controladora en el Fideicomiso 2584.
Con lo anterior, las nuevas participaciones respecto al fideicomiso número 2584 quedan como sigue:

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	$ 171,090	$ 175,293
Propiedades de inversión	4,203,593	4,106,117
Pasivos	111,361	109,378
Patrimonio total	4,263,322	4,172,032
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,302,796	3,232,073
Participación no controlada	960,526	939,959
Utilidad del año	321,431	332,049
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	249,013	257,238
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 72,418	$ 74,811

Fideicomiso 2584

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	$ 6,972,733	$ 2,304,906
Propiedades de inversión	20,777,987	19,955,097
Pasivos	11,373,856	7,187,113
Patrimonio total	16,376,864	15,072,890
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	16,376,864	15,072,890
Utilidad del año	1,162,118	1,145,354
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	1,162,118	883,063
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ -	$ 262,291

Fideicomiso 955

	31/12/2025	31/12/2024
Activos	$ 518,443	$ 516,201
Propiedades de inversión	4,519,084	4,141,783
Pasivos	2,413,163	2,188,642
Patrimonio total	2,624,364	2,469,342
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,099,491	1,975,474
Participación no controlada	524,873	493,868
Utilidad (pérdida) del año	155,022	(19,771)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a Fibra Uno	124,018	(15,817)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controlada	$ 31,004	$ (3,954)

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

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

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

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

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

2. Efectivo y efectivo restringido

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y bancos	$ 12,258,335	$ 2,391,111
Inversiones a la vista	715,725	1,903,063
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	747,763	224,427
Total efectivo y efectivo restringido	**$ 13,721,823**	**$ 4,518,601**
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	$ 155,706	$ -

En relación con el efectivo restringido a Corto Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados, se cuenta con la existencia de dos líneas de crédito relevantes correspondientes a Fibra UNO que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. Los saldos más relevantes del efectivo restringido están compuestos por los Fondos de Reserva de los créditos con Banco Santander México, S.A. de C.V. por un saldo menor a $1 millón de pesos y con Banco Ve por Más, S.A. de C.V. por un saldo de $60.5 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

a) Banco Santander México, S.A. de C.V.: Se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar tres fechas de pago del servicio de la deuda, incluyendo intereses y principal.
b) Banco Ve por Más, S.A. de C.V.: Se obliga con la acreditante a mantener un saldo equivalente a dos meses de pagos de capital más intereses.

Con respecto al efectivo restringido a Largo Plazo, 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:

c) Banco Mercantil del Norte, S.A: Se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación.
d) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Se obliga con la acreditante a mantener un saldo mínimo de $39 millones de pesos durante la vigencia del crédito.

e) Metlife México, S.A.: Se deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo mínimo, equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo.

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra UNO, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de diez Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra UNO hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2026, dado que fue aprobada su extensión por dos años y notificada por Fibra UNO en julio de 2023. Adicionalmente será hasta un mes antes de la fecha de vencimiento que se podrá realizar la última disposición. La LRCVS cuenta con dos tramos por tipo de moneda pesos y dólares norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

1) Para la línea en pesos el monto disponible asciende a $13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
2) Para la línea en dólares norteamericanos el monto disponible asciende a $410 millones, a tasa variable ligada a la SOFR1M y un margen de 1.25%.

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI´s).
Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025, como efectivo restringido a largo plazo se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de $64.1 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

3. Rentas por cobrar a clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	$ 3,355,067	3,335,101
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,223,481)	(942,253)
	$ 2,131,586	**2,392,848**

4. Otras cuentas por cobrar

	31/12/2025	31/12/2024
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	$ 110,575	$ 203,557
Otras cuentas por cobrar	272,796	186,712
	$ 383,371	**$ 390,269**

5. Propiedades de inversión

	31/12/2025	31/12/2024
Valor razonable:		
Inversión terminada	$ 350,880,296	$ 312,902,582
Inversión en proceso de construcción	4,794,932	9,710,915
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	1,504,775	1,533,618
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,158,350	3,025,500
	$ 360,758,353	**$ 327,172,615**

6a. Propiedades de inversión

	Tipo	Propiedades	31/12/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del período			$ 327,172,615	$ 312,270,870
Adquisiciones:				
Jupiter I	Industrial	9	14,405,822	-
Jupiter II	Industrial	9	15,733,761	-
Doña Rosa II	Industrial	1	219,970	-
Disposiciones:				
California Apodaca II	Industrial	1	-	(101,903)
Altamira	Terreno	1	(36,440)	-
Inventario para Venta				
Individuales	Comercial	1	(1,173,800)	-
Samara	Mixto	1	(5,538,523)	-
Midtown Jalisco	Comercial	1	(5,646,344)	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			3,790,065	4,120,279
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			420,000	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			11,411,227	10,883,369
Saldos al final del período			**$ 360,758,353**	**$ 327,172,615**

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por $648 millones de pesos.

6. Inversiones en asociadas

	% de participación	31/12/2025	31/12/2024
Torre Mayor	70%	$ 5,557,826	$ 4,986,098
Torre Diana	50%	3,326,339	2,785,029
Antea Querétaro	40%	2,656,360	2,457,611
Otras	49%	303,000	366,000
		$ 11,843,525	**$ 10,594,738**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por $999 millones de pesos y $308 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

7. Intangible

	31/12/2025	31/12/2024
Plataforma administrativa (a)	$ 2,043,674	$ 2,043,674
Otros	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,260,052)	(1,157,869)
	$ 813,622	**$ 915,805**

a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue por $102.1 millones de pesos en ambos periodos.

8. Préstamos

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

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

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

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	$ -	800,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	817,639
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.85%	nov-24	may-25	-	45,000
Quirografario	BBVA - Titán**	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	HSBC - Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,452,314	-
Hipotecario	Sabadell - Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	475,226	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,975,000	-
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	735,475	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 0.98%	oct-24	ene-25	$ 150,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.99%	oct-24	ene-25	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	ene-25	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 0.98%	nov-24	feb-25	1,850,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	ago-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.99%	nov-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	nov-24	mar-25	2,000,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	sep-24	mar-25	950,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIE + 0.87%	sep-24	mar-25	2,900,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-24	may-25	2,350,000	-
Quirografario	Actinver I	MXN	TIIE + 1.80%	jun-24	jun-25	600,000	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	350,000	-
Quirografario	Arrendadora Actinver	MXN	TIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	250,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	$ 3,819,121	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,550,725	-
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024	$ 58,691,875	$ 4,469,439
					Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024		20.2683
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en dólares equivalente en pesos		$ 90,587,930
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 equivalente en pesos		$ 149,279,805
					Prestamos a corto plazo		27,342,934
					Costo de la transacción a corto plazo		(170,509)
							$ 27,172,425
					Total prestamos a largo plazo		121,936,871
					Costo de la transacción a largo plazo		(465,285)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		13,267
							$ 121,484,853

* Al 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de la UDI fue de 8.340909 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDI's ya se encuentran expresados en pesos.

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

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, según se describe a continuación:

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

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

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

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

9. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(12,477)	(12,477)	(42,907)	(42,908)
2	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(6,986)	(6,922)
3	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(6,986)	(6,922)
4	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,402)	(2,401)	(8,230)	(8,155)
5	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,595)	(1,594)	(5,464)	(5,415)
6	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	(172,621)	(136,863)
7	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	(2,696)	(1,617)
8	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(59,009)	(58,037)	(75,342)	(74,262)
9	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(23,750)	(23,221)	(33,376)	(32,750)
10	Crédito Atizapán (4)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,659)	-	-
11	Crédito Atizapán (4)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
12	Crédito Santín (5)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	**26,218,583**	**(313,192)**	**(307,389)**	**(354,608)**	**(315,814)**

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Bonos Internacionales por $775 millones y $700 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87% y 6.95%; vencimiento en enero de 2030 y enero de 2044 respectivamente:

- Estructura de 5 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
  i. Transformar flujos variables y spread (4 de los 5) de la pata en pesos de los Swaps de Moneda que cubren el mismo Bono Internacional (5 que cubren Nocional y 3 que cubren tanto Nocional como Cupones) en flujos fijos en pesos a una tasa promedio ponderada de 10.6675%.

(2) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de $750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).

(3) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitikah por montos dispuestos por $9,473 millones de pesos a tasas variables de TIIE de Fondeo compuesta más spread de 1.99% y fecha de vencimiento en agosto 2030:

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

(4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos por $1,203 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:

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

(5) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por $1,026 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:

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

Swap de Moneda (*CCS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(27,376)	(27,366)	(26,570)	(26,285)
2	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(12,226)	(12,221)	(11,488)	(11,400)
3	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(5,204)	(5,202)	(4,867)	(4,844)
4	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(151,685)	(151,629)	(150,407)	(150,285)
5	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(64,061)	(64,037)	(67,045)	(66,997)
6	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(50,901)	(50,882)	(52,989)	(52,947)
7	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(42,522)	(42,506)	(46,900)	(46,872)
8	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(45,979)	(45,962)	(31,092)	(30,657)
9	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(61,217)	(61,195)	(51,471)	(51,431)
10	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(227,562)	(227,479)	(215,677)	(215,480)
11	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,723)	(113,681)	(107,608)	(107,509)
12	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,637)	(113,595)	(107,266)	(107,168)
13	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,150)	(225,150)	(206,402)	(206,394)
14	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,309)	(225,309)	(207,020)	(207,012)
15	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,333)	(338,332)	(311,965)	(311,904)
16	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,145)	(338,145)	(311,234)	(311,173)
17	Bono Int. 775 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	940,389	940,339	865,251	864,872
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(935,795)	(846,590)	(875,212)	(787,229)
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(318,899)	(294,280)	(171,616)	(151,722)
20	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(119,970)	(106,651)	(44,587)	(32,426)
21	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(103,035)	(92,022)	(27,692)	(17,915)
22	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(69,867)	(62,863)	7,460	(47,030)
23	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(195,971)	(169,194)	(130,210)	(105,349)
			Total	1,230,000	24,109,790	(2,846,178)	(2,673,952)	(2,286,607)	(2,185,157)

(1) Bonos Internacionales por $775 millones y $700 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87% y 6.95%; vencimiento en enero de 2030 y enero de 2044 respectivamente:

a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 350 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 19.3738 pesos por dólar norteamericano.

ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en pesos a una tasa anual TIIE más spread promedio ponderado de 3.3224% (4 de los 7), y tasa fija de 9.87% más spread promedio ponderado de 3.1383% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).

b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 450 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 21.8244 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual TIIE menos spread promedio ponderado de 3.2871% (5 de los 9), y tasa fija de 9.87% menos spread promedio ponderado de 3.1883% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).

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

i. Reducir la cobertura del Bono Internacional al garantizar la venta de 370 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno recibe de la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual TIIEF compuesta menos spread de 0.3500% (TIIEF al 31 de diciembre de 2025: 7.3000%).

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

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

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 19.9900 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).

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

i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 17.1500 pesos por

dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).

c. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
   i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 100 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 16.8675 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del primer semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 31 de diciembre de 2025: 7.3489%).

d. Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
   i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 300 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 20.3339 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte semestralmente, a partir del segundo semestre del año 2028, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIEF menos spread promedio ponderado de 5.6701% (TIIEF al 31 de diciembre de 2025: 7.3000%).

Forward sobre Bonos

A continuación, se muestra un detalle de la posición, valor razonable del derivado, tanto de los Forwards sobre Moneda como de los Forwards sobre Bonos:

#	Tipo de Derivado	TC Pactado o Precio Futuro	Vencimiento	Monto Referencia (Cifras en Miles)	Contravalor (Cifras en Miles)	VR Derivado Diciembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	6,855 USD	(141,558) MXN	-	(4,435)
2	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	9,808 USD	(202,542) MXN	-	(6,347)
3	Forward sobre Moneda	20.65	Junio-2027	41,523 USD	(857,453) MXN	-	(26,929)
4	Forward sobre Moneda	20.63	Junio-2027	6,152 USD	(126,933) MXN	-	(3,900)
5	Forward sobre Bono (FUNO 2030)	97.93%	Junio-2027	7,000 USD	(6,855) USD	-	1,221
6	Forward sobre Bono (FUNO 2044)	87.57%	Junio-2027	11,200 USD	(9,808) USD	-	7,551
7	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.05%	Junio-2027	50,000 USD	(41,523) USD	-	972
8	Forward sobre Bono (FUNO 2050)	83.57%	Junio-2027	7,361 USD	(6,152) USD	-	(656)
			Total			-	(32,523)

Durante el cuarto trimestre de 2025, esta estructura fue liquidada por anticipado. El objetivo de esta operación fue pactar con la contraparte las condiciones de tipo de cambio y precio de los Bonos de un contrato para intercambiar cierto número de títulos de nuestros Bonos Internacionales FUNO 2030, FUNO 2044 y FUNO 2050.

- Estructura de 4 Forwards de moneda (1, 2, 3 y 4) cuyo intercambio será su equivalente en pesos.
- Estructura de 4 Forwards sobre el número de títulos (5, 6, 7 y 8) y fecha de vencimiento junio de 2027.

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2025 asciende a un pasivo de $3,921,680 y a un activo de $940,339.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado a $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 primer instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal ($200 millones) del Bono Internacional por $875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros

adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra Uno. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocional del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a los $200 millones de dólares norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra Uno y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra Uno en virtud de la transacción.
Por otro lado, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de todos los portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (*IRS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(12,477)	(12,477)	(17,356)	(17,266)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(2,227)	(2,213)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,039)	(2,038)	(2,227)	(2,213)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,402)	(2,401)	(2,624)	(2,607)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,595)	(1,594)	(1,742)	(1,731)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	(16,331)	(9,752)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	6,238	6,176
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(59,009)	(58,037)	37,422	36,981
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(23,750)	(23,221)	-	-
10	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,659)	-	-
11	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	**26,218,583**	**(313,192)**	**(307,389)**	**1,152**	**7,375**

Swap de Moneda (*CCS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(27,376)	(27,366)	95,085	94,817
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(12,226)	(12,221)	133,828	133,471
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(5,204)	(5,202)	91,566	91,323
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(151,685)	(151,629)	32,377	32,115
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(64,061)	(64,037)	64,387	64,164
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(50,901)	(50,882)	11,453	11,366
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(42,522)	(42,506)	80,137	79,888
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(45,979)	(45,962)	75,147	74,900
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(61,217)	(61,195)	59,806	59,576
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(227,562)	(227,479)	(94,794)	(94,195)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,723)	(113,681)	(46,681)	(46,382)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(113,637)	(113,595)	(45,621)	(45,323)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,150)	(225,150)	(90,261)	(89,897)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(225,309)	(225,309)	(92,189)	(91,823)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,333)	(338,332)	(142,754)	(142,248)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,145)	(338,145)	(140,475)	(139,973)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	(370,000)	(7,653,872)	940,389	940,339	-	-
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(935,795)	(846,590)	(1,273,386)	(1,112,790)
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(318,899)	(294,280)	(140,004)	(92,989)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(119,970)	(106,651)	-	-
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(103,035)	(92,022)	-	-
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(69,867)	(62,863)	-	-
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(195,971)	(169,194)	(86,893)	(54,623)
			Total	**1,230,000**	**24,109,790**	**(2,846,178)**	**(2,673,952)**	**(1,509,272)**	**(1,268,623)**

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

10. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	$ 2,116,444	$ 2,339,452
Proveedores	1,960,123	1,906,892
	$ 4,076,567	$ 4,246,344

11. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs, considerando el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron por $760.4 millones de Pesos y $110.4 pesos, respectivamente.

Durante 2025 y 2024, derivado del programa se pusieron en circulación 5,330,204 CBFIs y 7,169,829 CBFIs, respectivamente.

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	31/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso (1)						
Fibra Uno Administración, S.C.						
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-			-		
Honorarios de administración 0.5% (2)	$ 1,440,438	$ 723,053	$ 717,385	$ 932,688	$ 255,848	$ 676,840
F2 Services, S.C.						
Servicios recibidos (3)	629,609	226,036	403,572	491,838	120,402	371,436
	$ 2,070,047	$ 949,089	$ 1,120,958	$ 1,424,526	$ 376,250	$ 1,048,276
Ingresos:						
Ingresos por Comisiones (4)	$ 9,114	$ 1,586	$ 7,528	$ 12,069	$ - 48,085	$ 60,154
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (5)	977,324	461,882	515,443	668,649	337,122	331,528
	$ 986,438	$ 463,468	$ 522,971	$ 680,718	$ 289,037	$ 391,681
Erogaciones:						
Administración de Obra (6)	$ 1,494,122	$ 719,659	$ 774,463	$ 816,277	$ 55,335	$ 760,943
Mantenimiento, Administración y Otros (7)	1,120,678	147,774	972,903	943,292	214,196	729,096
	$ 2,614,800	$ 867,434	$ 1,747,366	$ 1,759,569	$ 269,530	$ 1,490,039

1. En Asamblea de Tenedores de septiembre 2023, se aprobó el proceso de internalización de los servicios arriba mencionados, mismo que aún no se ha concluido.
2. Fibra Uno paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
3. Fibra Uno paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
4. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

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

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

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

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

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
Operadores Hoteles	$ 386,489	$ 270,086
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	175,544	-
Banco Ve por Mas, S.A. Fideicomiso 303	88,011	-
Fid Queretaro 1487/2012	35,615	-
Fid 838/2007 Guadalajara	16,378	-
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	16,010	35
Allux Media S.A. de C.V.	13,968	30
Fideicomiso Fibra Next	-	198,527
Otras	15,354	13,707
	$ 747,369	**$ 482,385**
Por Cobrar no circulante		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	**$ 155,927**	**$ -**

	31/12/2025	31/12/2024
Por Pagar		
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	$ 57,480	$ 21,040
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	71,457	48,000
Fibra Uno Administración, S.C.	59,013	83,258
Fundación Funo A.C.	58,049	38,850
Parks Mantenimiento, S.C.	31,355	54,872
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	30,063	31,836
Otras	3,668	14,165
	$ 311,085	**$ 292,021**

13. Patrimonio

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

ii. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de CBFI's en circulación corresponde a 3,810,649,852 y 3,814,458,064, respectivamente.

iii. Adicionalmente, el patrimonio de Fibra NEXT, está conformado por los recursos obtenidos en el IPO y en el Follow On, sus rendimientos, el portafolio de Júpiter I y II.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
10 de noviembre de 2025	$ 2,305,443	$ -	$ 2,305,443
11 de agosto de 2025	2,169,032	-	2,169,032
9 de mayo de 2025	2,111,775	-	2,111,775
10 de febrero de 2025	229,110	1,870,890	2,100,000
Total al 31 de diciembre de 2025	**$ 6,815,360**	**$ 1,870,890**	**$ 8,686,250**
11 de noviembre de 2024	$ 2,002,591	$ -	$ 2,002,591
9 de agosto de 2024	1,979,790	-	1,979,790
9 de mayo de 2024	1,534,195	-	1,534,195
15 de marzo de 2024	369,449	-	369,449
9 de febrero de 2024	2,306,359	-	2,306,359
Total al 31 de diciembre de 2024	**$ 8,192,384**	**$ -**	**$ 8,192,384**

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por $8,686 millones de los cuales $2,100 millones corresponden a distribuciones del 4T24. Del total de las distribuciones $1,871 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y $6,815 millones de pesos a resultado fiscal.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2025, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 52,071,884 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 26.99 lo que equivale a $1,405,420,149 pesos. Al cierre del 4T25, se han recomprado 9,138,416 CBFIs equivalentes a $198,974,561 pesos.

14. Compromisos

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

15. Eventos subsecuentes

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 millones de pesos. De los cuales $1,242 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 denominado “Calopark”, ubicado en el estado de 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 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.

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 25 de febrero de 2026.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2025.

A partir del 1° de enero de 2025, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. Escisión del portafolio industrial y adquisición del portafolio Júpiter

   Durante el mes de noviembre de 2025, Fibra Uno aportó su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, a cambio de certificados equivalentes al 60.7% de participación del

Fideicomiso 2401 (“NEXT Properties”), conservando derechos de adquisición. Por otra parte, el Fideicomiso 7401 (“Fibra NEXT”) llevó a cabo la aportación de 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, a cambio de certificados equivalentes al 39.3% de participación de NEXT Properties, conservando derechos de adquisición.

De manera simultánea, se celebraron acuerdos contractuales a través de los cuales Fibra Uno asume el control del Fibra NEXT, y que entre otros consisten en el derecho sobre las designaciones de la mayoría de los miembros de su Comité Técnico, la celebración de un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno, que la expondría a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT; a su vez, Fibra Uno cede los derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés) respecto del portafolio industrial aportado.

Fibra NEXT a su vez mantendrá el control sobre el Comité Técnico de NEXT Properties, al poder designar a los miembros de dicho comité. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación.

Para la evaluación de las operaciones antes descritas, la administración de Fibra UNO ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - Combinación de negocios que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra UNO. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra UNO concluyó que la aportación del Portafolio Júpiter, así como de todos los activos y pasivos antes descritos, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos. Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente: a)La aportación excluye la mayoría de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Fibra Uno, b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos), c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios, d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - Arrendamientos), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable, e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra UNO considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Asimismo, para efectos de la contabilización de las aportaciones antes descritas que se consideran transacciones bajo control común, Fibra UNO y sus subsidiarias utilizaron los valores contables de los activos y pasivos transferidos, que en el caso de las propiedades de inversión corresponde a su valor razonable.

Como resultado de las operaciones antes descritas, a partir del mes de noviembre de 2025, Fibra Uno incorporó los siguientes efectos a sus estados financieros consolidados:

Activos circulantes	14,000,000
Propiedades de inversión y otros activos a largo plazo	31,840,000
Pasivos circulantes	220,000

Pasivos a largo plazo	4,350,000
Participación no controladora	41,270,000

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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), para mayor detalle, ver Nota de Derivados.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

10. 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.

11. A finales del mes de noviembre, NEXT completo de manera exitosa la consolidación de propiedades dentro de Next Properties, vehículo conjunto entre NEXT y FUNO, integrado por: 18 propiedades del Portafolio Júpiter, aportadas por NEXT a un valor aproximado de Ps. 32 mil millones, y 182 propiedades del Portafolio Industrial FUNO aportadas por FUNO a un valor aproximado de Ps. 116 mil millones, junto a una reserva territorial de aprox. 1 millones de m2 que complementa su capacidad de crecimiento.

12. 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.

13. Durante el tercer trimestre de 2025, Fibra UNO, unificó dos líneas de crédito con Banco Banorte, 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 por $240 millones de pesos y una disposición con Banco Santander 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 Bancomext por $1,862 millones de pesos compuesto por los créditos con Banco HSBC por $1,402 millones de pesos y con Banco Sabadell por $460 millones de pesos. Asimismo, el 26 de agosto de 2025, Fibra UNO realizó un refinanciamiento con Banco BBVA (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 (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 por un monto de $10 millones de pesos.

    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). Para mayor detalle, ver la Nota de Derivados.

14. 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), para mayor detalle, ver Nota de derivados.

15. 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.

16. Durante el segundo trimestre de 2025, Fibra UNO, realizó una disposición con Banorte por $1,000 millones de pesos con fecha 7 de mayo de 2025; se realizó una disposición con Banco Santander 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 por $250 millones de pesos; con Banco Actinver por $350 millones de pesos y con Scotiabank por $190 millones de pesos.

17. 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.

18. 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 (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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	602000007828	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-06-13	2026-06-12	TIIEF 28	9	Quirografario	600,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	1,064,000	0	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-05-18	2026-01-23	TIIE 28	8	Quirografario	2,900,000,000	740,000,000	740,000,000	0	0	0	0	340,000	0	0
Banorte	1153078670	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-08-30	2026-04-17	TIIE 91	8	Quirografario	3,000,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	0	0	0	0	2,942,000	0	0
Banco del Bajío	18142605	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2024-08-28	2026-05-13	TIIE 28	8	Quirografario	850,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	752,000	0	0
Banco del Bajío	18260104	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2024-08-28	2026-06-05	TIIE 28	8	Quirografario	150,000,000	150,000,000	150,000,000	0	0	0	0	810,000	0	0
BBVA Bancomer	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-12-10	2026-03-10	TIIEF 28	8	Quirografario	1,300,000,000	1,300,000,000	1,300,000,000	0	0	0	0	0	0	0
Scotiabank	702560992924	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2026-01-23	TIIE 28	8	Quirografario	2,000,000,000	760,000,000	760,000,000	0	0	0	0	897,000	0	0
Bancomext	50-351-2106873	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2025-08-06	2030-07-17	TIIEF 28	9	Garantía Hipotecaria y Prendaria	2,500,000,000	1,856,427,000	1,856,427,000	0	0	0	0	6,462,000	0	0
Inbursa - Portal Norte	9302779663	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-06-05	2030-06-05	TIIE 28	10	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,500,000,000	1,500,000,000	0	31,200,000	39,606,000	401,425,000	1,027,769,000	11,245,000	0	0
Bancomer (Crédito Sindicado) - Mitikah	N/D	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2025-08-26	2030-08-26	TIIEF 28	9	Garantía Hipotecaria y Prendaria	9,500,000,000	9,472,680,000	67,450,000	84,550,000	113,050,000	419,900,000	8,787,730,000	51,424,000	0	0
Bancomer (Crédito Sindicado) - Apolo	N/D	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2025-09-26	2030-09-26	TIIEF 28	9	Garantía Hipotecaria y Prendaria	10,000,000,000	10,000,000,000	0	0	0	0	10,000,000,000	12,870,000	0	0
Citi México	ACGF 52362	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-04	2026-06-04	SOFR 1M	5	Quirografario	2,652,195,000	2,605,172,000	2,605,172,000	0	0	0	0	9,055,000	0	0
BBVA México	748915899	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2027-09-09	SOFR 1M	6	Quirografario	13,760,025,000	13,475,025,000	0	0	0	13,475,025,000	0	0	0	0
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-12-08	2026-03-06	TIIEF 28	8	Quirografario	1,450,000,000	1,450,000,000	1,450,000,000	0	0	0	0	0	0	0
BBVA México	PQ	Pagos constantes	USD	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	SOFR 3M	6	Hipotecario	225,480,000	220,710,000	2,863,000	3,144,000	3,481,000	12,464,000	198,758,000	1,375,000	0	0
Metlife México	ADD-520183	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-11-27	2028-12-01	Tasa Fija	12	Hipotecario	732,440,000	732,148,000	1,813,000	1,920,000	2,034,000	726,381,000	0	0	0	0

Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2031-03-13	TIIE 28	10	Hipotecario	526,312,000	518,310,000	24,575,000	25,453,000	26,362,000	84,871,000	357,049,000	0	0	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2037-06-13	TIIEF 28	10	Hipotecario	509,588,000	508,235,000	6,117,000	7,146,000	7,832,000	26,668,000	460,472,000	0	0	0
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	TIIE 91	9	Hipotecario	982,750,000	982,750,000	12,750,000	14,000,000	15,500,000	55,500,000	885,000,000	9,241,000	0	0
Bancomext	20-351-1962538	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-08-11	2031-02-23	TIIE 28	9	Hipotecario	1,843,734,000	1,839,972,000	15,048,000	15,800,000	17,681,000	56,241,000	1,735,202,000	888,000	0	0
Total Bancarios [Miembro]											56,982,524,000	49,561,429,000	10,442,215,000	183,213,000	225,546,000	15,258,475,000	23,451,980,000	109,365,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-11-27	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,618,811,000	3,688,855,000	0	0	0	3,688,855,000	0	15,647,000	0.024	0
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,892,353,000	3,967,693,000	0	0	3,967,693,000	0	0	45,628,000	0.026	0
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	4,799,600,000	0	36,797,000	0.032	0
FUNO 21X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2028-10-12	Tasa Fija	8.98	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,900,000,000	2,900,000,000	0	0	0	2,900,000,000	0	54,978,000	0.019	0
FUNO 23L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-03-10	2033-02-25	Tasa Fija	11.3	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,970,000,000	4,970,000,000	0	0	0	0	4,970,000,000	182,523,000	0.033	0
FUNO 23-2L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-03-10	2027-03-05	TIIE 28	8.46	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,730,000,000	1,730,000,000	0	0	1,730,000,000	0	0	7,724,000	0.011	0
FUNO 23-3L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-01	2026-11-27	TIIE 28	8.29	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,500,000,000	1,500,000,000	0	1,500,000,000	0	0	0	1,727,000	0.01	0
FUNO 25L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-05-30	2028-05-26	TIIEF in Arrears	8.5	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,700,000,000	3,700,000,000	0	0	0	3,700,000,000	0	13,978,000	0.024	0
FUNO 25-2L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-05-30	2032-05-21	Tasa Fija	11.36	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	9,000,000,000	9,000,000,000	0	0	0	0	9,000,000,000	93,720,000	0.059	0
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	13,224,960,000	6,087,118,000	0	0	0	0	6,087,118,000	181,284,000	0.04	0
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	14,641,920,000	6,836,383,000	0	0	0	0	6,836,383,000	155,012,000	0.045	0
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	16,392,130,000	6,829,843,000	0	0	0	0	6,829,843,000	230,305,000	0.045	0

USP9401JAA53	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2024-02-13	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	11,335,680,000	5,391,807,000	0	0	0	0	5,391,807,000	151,326,000	0.036	0
US89834JAB98/USP9401JAB37	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-01-16	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	9,446,400,000	6,216,496,000	0	0	0	0	6,216,496,000	208,753,000	0.041	0
US89834JAC71/USP9401JAC10	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-01-16	2037-01-23	Tasa Fija	8.25	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5,667,840,000	970,669,000	0	0	0	0	970,669,000	34,924,000	0.006	0
US89834MAD83/USP9402MAD13	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-05	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	6,396,495,000	6,288,345,000	0	0	0	0	6,288,345,000	32,778,000	0.041	0
US89834MAA45/USP9402MAA73	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-05	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,081,779,000	6,962,042,000	0	0	0	0	6,962,042,000	25,424,000	0.046	0
US89834MAE66/USP9402MAE95	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-05	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,995,619,000	7,860,432,000	0	0	0	0	7,860,432,000	37,671,000	0.052	0
US89834MAC01/USP9402MAC30	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-05	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5,480,882,000	5,388,213,000	0	0	0	0	5,388,213,000	29,804,000	0.035	0
US89834MAB28/USP9402MAB56	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-05	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,489,035,000	7,362,412,000	0	0	0	0	7,362,412,000	42,518,000	0.048	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											141,263,504,000	102,449,908,000	0	1,500,000,000	5,697,693,000	15,088,455,000	80,163,760,000	1,582,521,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											198,246,028,000	152,011,337,000	10,442,215,000	1,683,213,000	5,923,239,000	30,346,930,000	103,615,740,000	1,691,886,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.37

Total de financiamientos:	49,561,429,000
Total de deuda bursátil:	102,449,908,000

Total de intereses devengados no pagados

1,691,886,000

Activos:	414,841,337,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.

Nivel de apalancamiento:	1.66
Activos:	414,841,337,000
Títulos de capital:	249,807,878,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.6

Activos líquidos:	12,974,059,000
IVA por recuperar:	4,412,211,000

Utilidad operativa estimada:	13,597,089,000
Líneas de crédito revolventes:	31,766,347,000
Amortización estimadas intereses:	12,372,344,000
Amortización programadas capital:	10,282,408,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	1,500,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 31 de diciembre de 2025 de 17.9667 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2025 es 8.665387