Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 85
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 87
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 89
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....90
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....93
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....96
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....99
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....102
[700002] Datos informativos del estado de resultados 103
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....104
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....105
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 110
[800500] Notas - Lista de notas 112
[800600] Notas - Lista de políticas contables 157
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....175
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 181
[815101] Anexo AA 184

[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 tercer trimestre 2026 contra el segundo trimestre de 2026, así como la comparativa contra el tercer trimestre del año anterior:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. $475.5 millones o 6.0% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $8,397.0 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $871.7 millones o 11.6%. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.
ii. El efecto de ingresos variables en el portafolio.
iii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iv. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de **95.6%**, es decir, disminuyo **-10 pbs** con respecto al trimestre anterior.

i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de **94.1%**; es decir, un incremento de 20 pbs con respecto al 2T26.
ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 79.7%, es decir, una disminución de 240 pbs con respecto al 2T26. Debido principalmente a la salida de un banco de nuestro edificio de oficinas en Polanco, CDMX.
iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de **99.3%**; es decir, un incremento de 10 pbs con respecto al 2T26.
iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de **97.8%**; es decir, se mantuvo estable con respecto al 2T26.
v. El segmento *In Service* registró una ocupación de **60.8%**, es decir, un incremento de 44.4% respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. $78.2 millones o 7.0% respecto al 2T26, esto debido principalmente al crecimiento del área bruta rentable del portafolio consolidado. Asimismo, la variación vs el 3T25 fue de Ps. $198.8 millones o 20.0%, dicha variación se debe principalmente a la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de predial disminuyó en Ps. $5.0 millones o -2.4% respecto al 2T26. La variación vs 3T25 fue de Ps. $0.4 millones o 0.2%. Esto debido principalmente a la salida de las propiedades utilizadas como forma de pago en la internalización, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de seguro incrementó en Ps. $5.9 millones o 4.5% respecto al 2T26, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $4.1 millones o 3.1%, esto debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $471.6 millones o 8.0% respecto al 2T26 para llegar a Ps. $6,374.2 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 84.1% sobre ingresos de propiedades[1] y 75.9% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 3T25, el NOI incrementó en Ps. $792.8 millones o 14.2% año a año, debido principalmente a **la eliminación de los honorarios que se pagaban al asesor por la internalización.**

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $176.9 millones o 6.6% respecto al 2T26. Comparando contra el 3T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. $78.2 millones o -2.7% año a año. Esto debido principalmente a:
i. El costo de los bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V, recién emitidos mientras se pagan los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L, y FUNO 16U.

ii. La consolidación del pago de intereses de Fibra NEXT.
iii. La variación del tipo de cambio que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413 de manera trimestral, y de Ps. $18.3825 a Ps. $17.8413 de manera anual, y su efecto en el pago de servicio de la deuda en dólares.
iv. El efecto de un día más de devengamiento.
v. Contrarrestado por los rendimientos generados por la inversión de los recursos líquidos de Fibra Next, así como la disminución en capitalización de intereses.

Fondos de Operación (FFO)
Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $229.0 millones o 8.9% comparado con el 2T26, para llegar a un monto total de Ps. $2,788.6 millones. Comparando contra el 3T25, el FFO incrementó en Ps. $397.1 millones o 16.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)
Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $196.5 millones o 7.9% comparado con el 2T26, alcanzando un total de Ps. $2,674.1 millones. Esto incluyendo el ajuste para AFFO realizado por Fibra NEXT. Comparando contra el 3T25, el AFFO incrementó en Ps. $238.5 millones o 9.8% año a año.

FFO y AFFO por CBFI
Durante el 3T26 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIS, cerrando el trimestre con 3,838,823,784 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(2) fueron de Ps. $0.7264 y Ps. $0.6966 respectivamente, con variaciones de 8.3% y 7.3% vs 2T26. Comparando contra el 3T25, el FFO y AFFO por CBFI(2) promedio crecieron 15.6% y 8.8% respectivamente.

Distribución trimestral
La distribución del 3T26 es de Ps. $2,610.4 millones o Ps. $0.6800 por CBFI, equivalente al 97.6% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 70% a resultado fiscal y 30% a reembolso de capital. Comparando contra el 3T25, la distribución creció un 12.4%. La distribución será pagada el próximo 9 de Noviembre del 2026.

(1) Ver desglose margen NOI. (2) CBFIs promedio del trimestre.

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

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos por Rentas(1)	7,495.4	7,038.6	6,721.2	6.5%	11.5%	21,722.6	20,271.9	7.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	85.2	122.4	72.4	-30.4%	17.7%	286.0	195.2	46.6%
Ingresos comisión por Administración	0.0	0.0	1.0	0.0%	-100.0%	0.0	7.5	n/a
Total Ingresos	**7,580.6**	**7,161.1**	**6,794.6**	**5.9%**	**11.6%**	**22,008.7**	**20,474.6**	**7.5%**
Gastos de Administración	-487.3	-562.6	-611.8	-13.4%	-20.3%	-1,609.9	-1,910.8	-15.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-378.3	-356.1	-265.2	6.2%	42.7%	-1,177.7	-770.4	52.9%
Predial	-204.9	-209.9	-204.5	-2.4%	0.2%	-622.6	-618.9	0.6%
Seguro	-135.8	-129.9	-131.7	4.5%	3.1%	-395.8	-364.7	8.5%
Total Gastos de operación	**-1,206.3**	**-1,258.5**	**-1,213.1**	**-4.1%**	**-0.6%**	**-3,806.1**	**-3,664.9**	**3.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,581.4**	**8.0%**	**14.2%**	**18,202.6**	**16,809.7**	**8.3%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**84.1%**	**82.4%**	**82.2%**	**170 pbs**	**190 pbs**	**82.7%**	**82.1%**	**60 pbs**

Balance General

Rentas por Cobrar
Las rentas por cobrar netas del 3T26 alcanzaron los Ps. $2,809.4 millones, es decir, un incremento de Ps. 142.2 millones o 5.3% respecto al trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar incrementaron en Ps. $418.1 millones o 17.5%, derivado de la consolidación de Fibra NEXT

Propiedades de Inversión
El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. $19,006 millones o 5.0% respecto al 2T26. Comparado contra el 3T25, el incremento fue de Ps. $57,216 millones o 16.7%.
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 3T26 alcanzó los Ps. $156,382.2 millones contra Ps. $148,876.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:
i. Consolidación de deuda incremental de NEXT por Ps. 5,800 millones.
ii. Emisión de bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V por Ps. $7,500 millones, contrarrestado por el prepago del los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L y FUNO 16U.
iii. Reapertura de bono local FUNO 26-2V por Ps. 1,500 millones, contrarrestado con un prepago parcial del crédito hipotecario de Mitikah por Ps. 1,508 millones.
iv. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413.

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. $7,879 millones o 3.3% (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. $54,948 millones o 28.4%. Esto derivado principalmente de:
i. La consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T26, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:
Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **1,060 pbs** para el segmento oficinas y de **960 pbs** para el segmento comercial. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.77% fueron de: 1,400 pbs para el segmento industrial, 680 pbs para el segmento oficinas y 590 pbs para el segmento comercial.
Para los contratos renovados en dólares, el segmento comercial subió **650 pbs**. Los *leasing spreads* considerando la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.0%, fue de 350 pbs para el segmento de comercial.
Para mayor detalle ver página 22.
Propiedades Constantes:
En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **9.4%**; considerando una inflación promedio ponderada de 3.7%, equivale a una aumento de 5.7% en términos reales.
Para mayor detalle ver página 17.
Subsegmentos:
A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. $205.0 a Ps. $211.9, es decir, una incremento de 3.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones de contratos, así como a incrementos por inflación en contratos vigentes, contrarrestado por un incremento en los metros cuadrados del segmento industrial que tienen una renta por metro cuadrado más baja comparado con el resto de los segmentos.
El NOI total a nivel propiedad del trimestre aumento 6.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

a) Para el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* subió 0.5%. El subsegmento *Regional center* aumento 3.4% y el subsegmento *Stand Alone* incrementó 1.9%.
b) En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó -0.3% debido principalmente a la disminución en el área bruta rentable ocupada.
c) En el segmento *Otros* el NOI incrementó 31.3%, debido principalmente al incremento en ingresos variables.
d) En el segmento *Industrial* el NOI incrementó 8.3% debido principalmente a la contribución de los ingresos del portafolio *Triple Home Run*, así como a la contribución parcial del portafolio *Atlas* durante el trimestre.

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 las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

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

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

- Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica. Buscamos seguir invirtiendo en activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Estado de México, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.

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

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

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

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

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

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

  - *GLA disponible*. Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 30 de septiembre de 2026, teníamos aproximadamente 555,483 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 159,191 m2 de Propiedades In Service) y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

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

A continuación, se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, excluyendo las propiedades “In Service”, al cierre del 3T26

	3T26				
SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	171,590	2,733,922		2,905,512	94.1%
OFICINA	210,678	824,801		1,035,480	79.7%
OTROS	5,545	803,064		808,609	99.3%
INDUSTRIAL	176,749	7,834,552	184,318	8,195,619	97.8%
TOTAL	**564,561**	**12,196,340**	**184,318**	**12,945,219**	**95.6%**

El avance de la ocupación de las propiedades "*In Service*" al 3T26 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 3T26	VS 2T26
COMERCIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINAS	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL EX IND	**0**	**0**	**0**	**n/a**	**n/a**
INDUSTRIAL	72,273	112,045	184,318	60.8%	44.4%
TOTAL	**72,273**	**112,045**	**184,318**	**60.8%**	**44.4%**

Nota: *Al 3T26 las propiedades que se encuentra en la categoría "In Service" son:*
El Salto III, Los Reyes, Cancún Park II, Querétaro Park VI y Tultipark V.
No se incluyen los m2 en desarrollo de Fibra NEXT.

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

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

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

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. $7,879 millones o 3.3% (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. $54,948 millones o 28.4%. Esto derivado principalmente de:
i. La consolidación de las propiedades de Fibra NEXT.
ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
iii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T26, y
v. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados.

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

I. Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

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

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

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

II. Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de nuestros CBFIs

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

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

III. Factores de riesgo relacionados con el régimen Fiscal.

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

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

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

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

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

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

VI. Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

Nuestro éxito dependerá en gran medida del Administrador.

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

VII. Factores de Riesgo relacionados a nuestra Organización y Estructura

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El fideicomiso.

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 30 de septiembre de 2026, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México.

Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras Propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

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

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

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

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

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

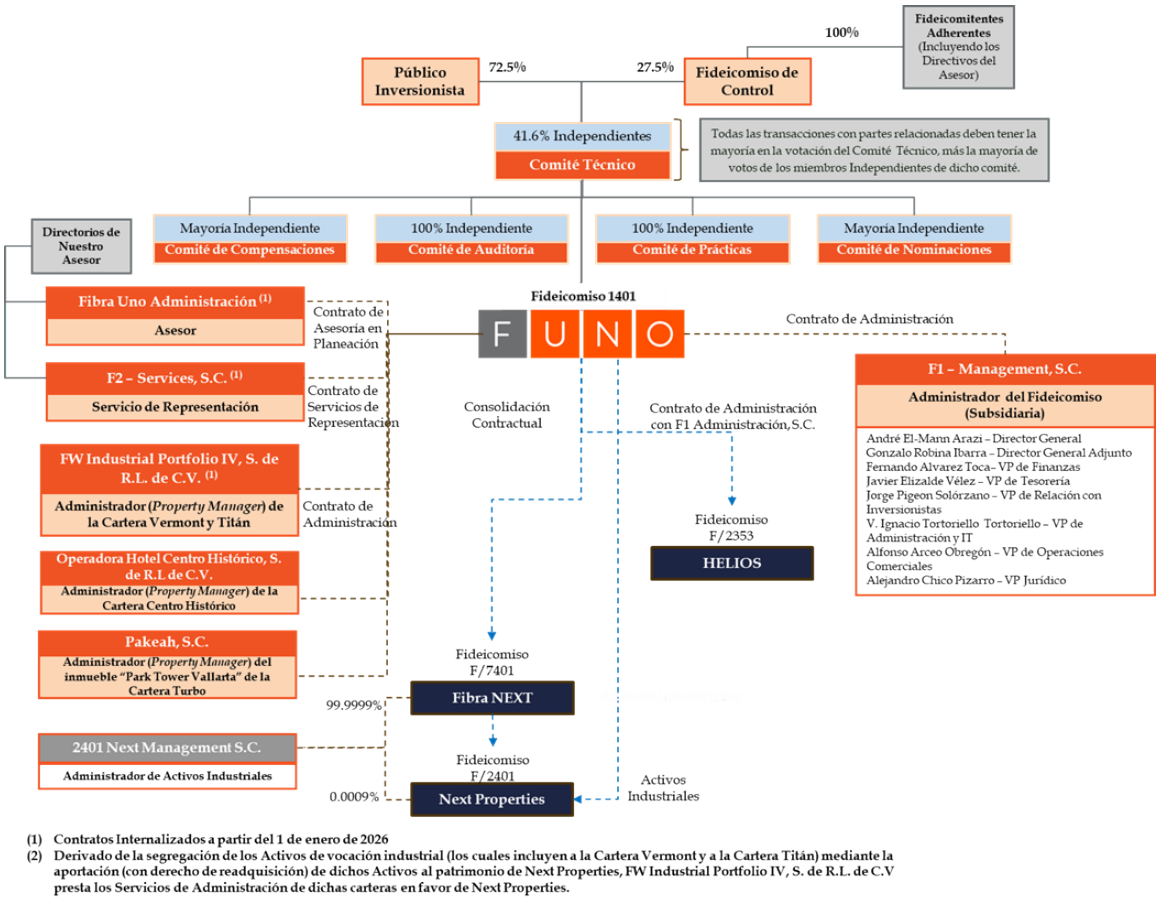
Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m^2)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Estimado Anual Total[1]	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 [2]	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

	Inversión acumulada al 3T26[3]	Inversión acumulada al 3T25[3]
Comercial	238.8	548.7
Industrial	298.6	450.9
Oficina	31.5	138.4
Otros	16.8	7.5
Total	**585.8**	**1,145.4**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 3T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 30 de septiembre de 2026:



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

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada.

b) Descripción del negocio

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 30 de septiembre de 2026, continuamos siendo la FIBRA más grande de México en relación con 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.

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)

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

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

Tipo de Activo

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

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

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

Diversificación Geográfica

Al 30 de septiembre de 2026, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 30 de septiembre de 2026:
Poner tabla trimestral

Ubicación	m² Totales (000´s m²)	m² Ocupados (000´s m²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	91.3	90.2	99%	169.6	8
BAJA CALIFORNIA	226.9	226.4	100%	337.5	32
BAJA CALIFORNIA SUR	36.9	35.2	95%	106.5	3
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	2.2	2
CHIAPAS	159.2	151.5	95%	403.0	8

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

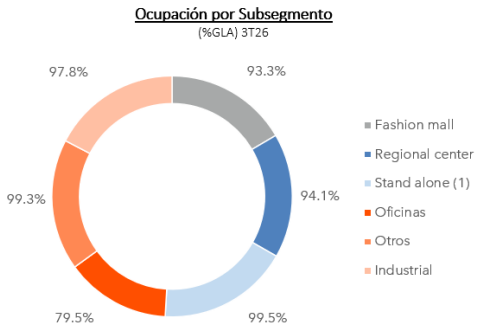
A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

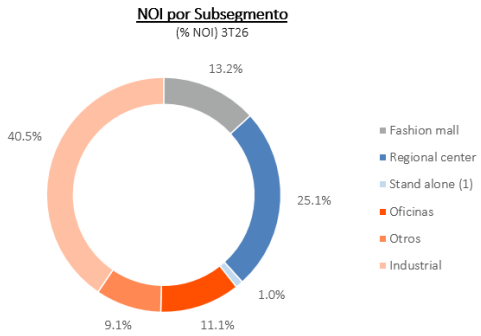
(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de septiembre de 2026, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Resumen por Subsegmento

Subsegmento[2]	ABR Total[4] (000 m²)	ABR Ocupado[4] (000 m²)	% Ocupación[4]	$/m2/mes (Ps.)	NOI[3] 3T26 (Ps. millones)
Fashion mall	715.0	667.2	93.3%	500.9	910.0
Regional center	2,007.8	1,890.2	94.1%	317.8	1,724.3
Stand alone[1]	161.4	160.6	99.5%	164.3	71.9
Oficinas	1,056.8	840.6	79.5%	415.1	760.0
Otros[1]	808.6	803.1	99.3%	350.9	624.5
Industrial	8,011.3	7,834.6	97.8%	126.7	2,785.6
Total	**12,760.9**	**12,196.3**	**95.6%**	**211.9**	**6,876.2**





(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas. (2) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (3) NOI a nivel propiedad. (4) No incluye GLA In Service.

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el oficio emitido por el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

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

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12.de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2023 fue del 0.15% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2023, la tasa aplicable para el ejercicio de 2024 es del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2024 y la tasa aplicable para el ejercicio 2025 es del 0.50% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2025. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren

en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.50% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2025, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

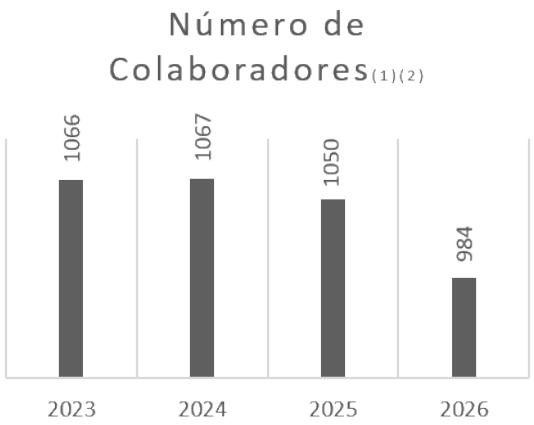
Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

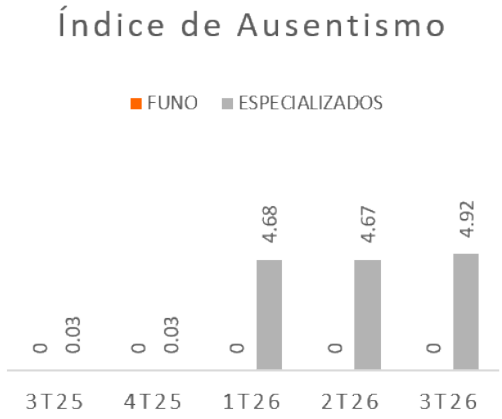
b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo

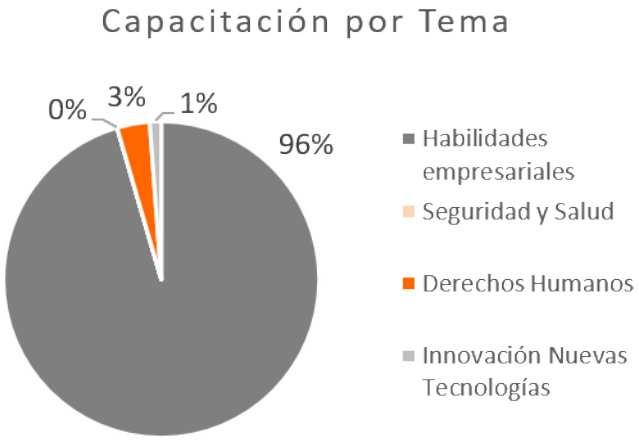
(v) Recursos humanos

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C. Al 30 de septiembre de 2026 contaban con 368 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza no sindicalizados.





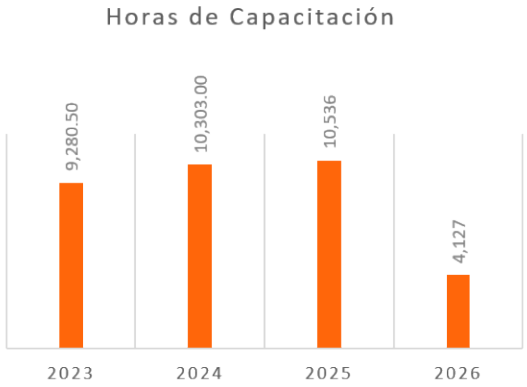
(1) No se tienen contratos temporales, a excepción de aquellos que se contratan para cubrir licencias de incapacidad, que representan menos del 0,05%
(2) 100% de nuestros colaboradores son de confianza



Resultados ASG

vi) Desempeño ambiental

	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	20.37	22.0	3.90	4.66	5.31
Rotación de colaboradores FUNO (%)	10.03	14.11	1.43	5.12	9.64
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	28	17	4	39	21



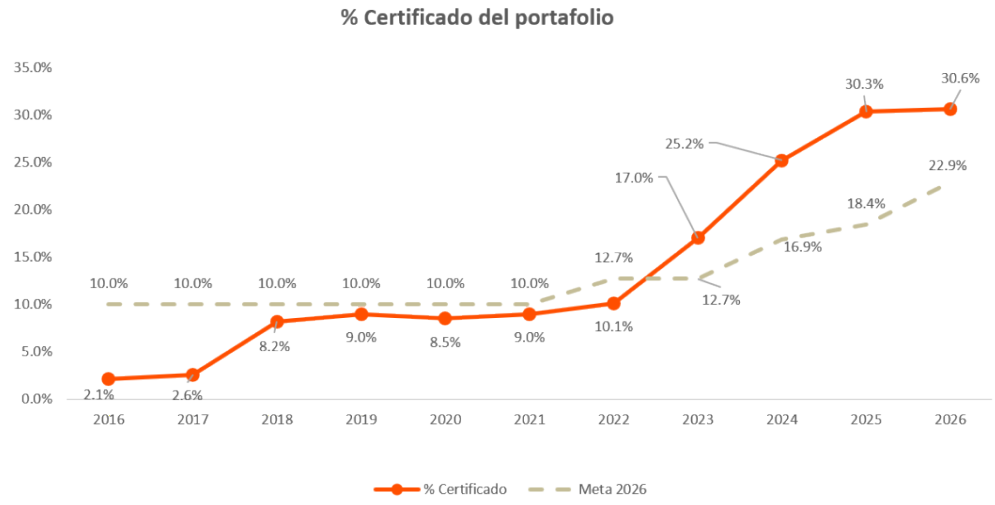
vi) Desempeño ambiental

Acontecimientos Importantes ASG

- Se publicó el Reporte de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025.
- Se publicó el primer Reporte conforme a las normas IFRS S1 (NIIF S1) y IFRS S2 (NIIF S2) del ISSB (International Sustainability Standards Board) unifica la información financiera y de sostenibilidad bajo un mismo estándar global.

Resultados ASG

Información Social

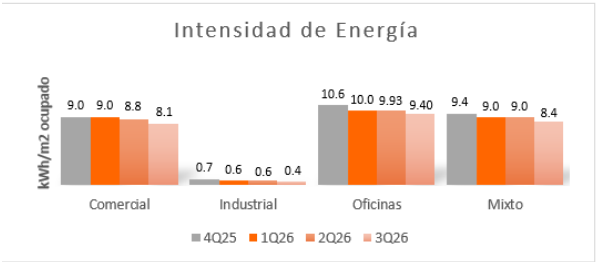


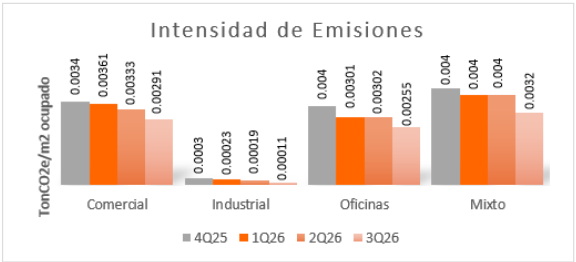
Resultados ASG

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 CO_2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

vii) Información de mercado

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) son instrumentos financieros creados para facilitar la inversión en activos inmobiliarios mediante el financiamiento de la adquisición, desarrollo y operación de propiedades. Su principal finalidad es generar ingresos

a partir del arrendamiento de inmuebles o de los derechos sobre las rentas que estos producen. De acuerdo con la Bolsa Mexicana de Valores, las FIBRAs se han consolidado como una de las alternativas más relevantes para quienes buscan participar en el mercado inmobiliario a través del mercado de capitales.

Este tipo de vehículos ha logrado una amplia aceptación entre inversionistas debido a factores como la transparencia en su operación, la distribución periódica de ingresos y el potencial de apreciación de los activos inmobiliarios. En los últimos años, el mercado inmobiliario en México ha experimentado un crecimiento significativo impulsado en gran parte por la participación de las FIBRAs, lo que ha permitido que inversionistas pasivos accedan a un sector que tradicionalmente requería grandes montos de capital.

Actualmente, el mercado inmobiliario mexicano continúa ampliándose con 18 FIBRAs activas del sector inmobiliario, entre las que destacan: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Prologis, Fibra Terrafina, Fibra Danhos, Fibra Shop, Fibra Monterrey, Fibra Nova, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite, Fibra Soma, Agrofibra y Fibra Next, las cuales participan en distintos segmentos del sector inmobiliario.

A través de estos instrumentos, los inversionistas tienen la posibilidad de diversificar sus portafolios y participar en el crecimiento continuo del mercado inmobiliario nacional. Su estructura flexible y su enfoque en diversos segmentos —como oficinas, comercio, hotelería e industrial— han convertido a las FIBRAs en un elemento fundamental para impulsar la modernización del sector inmobiliario y contribuir al desarrollo económico del país.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

El entorno económico y político de México en los últimos años continúa presentando tanto desafíos como oportunidades para los inversionistas, particularmente para aquellos con una visión estratégica y una comprensión profunda de las dinámicas del mercado. Si bien la incertidumbre global ha persistido en distintos periodos, el país ha mostrado una capacidad relevante de adaptación y resiliencia, consolidándose como un destino atractivo para la inversión, especialmente en el sector inmobiliario. La estabilidad macroeconómica relativa, así como el creciente interés de capital internacional, han contribuido a mantener el dinamismo del mercado.

El periodo reciente también ha estado marcado por cambios políticos relevantes tanto en México como en Estados Unidos, factores que pueden influir en la evolución de las políticas económicas, comerciales y de inversión entre ambos países. Estos ajustes generan un escenario de transición que, si bien implica ciertos niveles de incertidumbre, también abre oportunidades para inversionistas capaces de anticipar tendencias y adaptarse a nuevos entornos regulatorios y de mercado.

Dentro del sector inmobiliario mexicano, los vehículos institucionales de inversión han jugado un papel fundamental en el fortalecimiento del mercado. Instrumentos como los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), las FIBRAs (Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces) y los fondos privados especializados han permitido canalizar capital hacia proyectos inmobiliarios de gran escala, impulsando el desarrollo de infraestructura moderna y sustentable. Estos mecanismos ofrecen un marco regulado y transparente que fortalece la confianza de los inversionistas, tanto nacionales como internacionales.

Gracias a la consolidación de estos instrumentos financieros, el sector ha experimentado una mayor profesionalización y sofisticación, lo que ha favorecido la ejecución de proyectos más ambiciosos en distintos segmentos del mercado, incluyendo oficinas, industrial, retail y usos mixtos. Este entorno ha contribuido a reforzar la percepción de México como un mercado inmobiliario con alto potencial de crecimiento y atractivo para el capital institucional.

En este contexto, la diversificación de portafolios se ha convertido en una estrategia clave para mitigar riesgos y aprovechar las distintas oportunidades que ofrece el mercado. Un ejemplo de ello es FIBRA Uno (FUNO), una de las principales plataformas inmobiliarias del país, cuya cartera diversificada de activos la posiciona como uno de los jugadores más relevantes del sector a nivel regional. Su modelo de expansión y gestión de activos ha servido como referencia para otros participantes del mercado, consolidando su presencia dentro del ecosistema inmobiliario mexicano.

Por su parte, Grupo E, como administrador de activos inmobiliarios, ha mantenido un enfoque estratégico basado en el monitoreo constante de las tendencias del mercado y el análisis competitivo. Esta aproximación permite optimizar las decisiones de inversión en diferentes regiones y segmentos del mercado, fortaleciendo la capacidad de respuesta frente a los cambios en el entorno económico y las dinámicas del sector.

Actualmente, México cuenta con 18 FIBRAs activas del sector inmobiliario, las cuales han ampliado progresivamente su base de inversionistas y su presencia en los mercados financieros. Muchas de estas estructuras han optado por emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) en el mercado bursátil, estrategia que ha permitido atraer capital adicional y reforzar la visibilidad internacional del sector inmobiliario mexicano.

En conjunto, el mercado inmobiliario del país continúa consolidándose como uno de los pilares fundamentales de la economía nacional. La combinación de una administración prudente del capital, la adopción de mecanismos financieros sofisticados, la diversificación de portafolios y una visión estratégica de crecimiento regional refuerzan las perspectivas positivas para el sector. A medida que el mercado

evoluciona, México mantiene su posición como un destino atractivo para la inversión inmobiliaria, con oportunidades relevantes para desarrolladores, inversionistas institucionales y participantes del mercado global.

FIBRAs en México

1. Fibra UNO (FUNO) – Portafolio diversificado con presencia en industrial, retail, oficinas y usos mixtos. Es la FIBRA más grande del país en términos de valor de activos.
2. Fibra Hotel (FIHO) – Especializada en activos hoteleros operados por distintas marcas internacionales y nacionales.
3. Fibra Inn (FINN) – Enfocada en hoteles de negocios y servicios limitados, principalmente en ciudades industriales y comerciales.
4. Fibra Terrafina (TERRA) – Portafolio industrial, enfocado en parques logísticos y manufactura, con fuerte presencia en el norte y Bajío.
5. Fibra Macquarie México (FIBRAMQ) – Portafolio industrial predominante, con una porción menor de retail.
6. Fibra Danhos (DANHOS) – Portafolio retail y oficinas premium, con activos icónicos como centros comerciales y complejos de uso mixto en CDMX.
7. Fibra Shop (FSHOP) – Especializada en centros comerciales y retail regional.
8. Fibra Prologis (FIBRAPL) – Especializada en inmuebles industriales clase A, principalmente logística y distribución vinculada al comercio internacional.
9. Fibra Monterrey (FMTY) – Portafolio diversificado, con predominancia en industrial y oficinas corporativas.
10. Fibra HD (FIBRAHD) – Portafolio diversificado que incluye industrial, retail, oficinas y hotelería.
11. Fibra Educa (EDUCA) – Portafolio enfocado en infraestructura educativa, principalmente universidades y centros de formación.
12. Fibra Nova (FNOVA) – Portafolio industrial predominante, con presencia en manufactura y logística, principalmente en el norte del país.
13. Fibra Plus (FPLUS) – Portafolio diversificado en desarrollo y estabilización, con presencia en oficinas, retail y usos mixtos.
14. Fibra Storage (STORAGE) – Enfocada en self-storage, bodegas de almacenamiento urbano.
15. Fibra Upsite (FIBRAUP) – Especializada en parques industriales para manufactura ligera y logística.
16. Fibra SOMA (SOMA) – Portafolio mixed-use con enfoque en retail, oficinas y proyectos urbanos de alta gama.
17. Agrofibra (AGRO): propiedades agroindustriales.
18. Fibra NEXT (NEXT) – Portafolio de vocación industrial.

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	34,282	43,423	1,248	8,807
BAJA CALIFORNIA	-	208,803	4,054	13,056
BAJA CALIFORNIA SUR	34,945	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	129,654	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	98,307	494,288	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	562,083	75,096	717,597	201,414
COAHUILA	47,715	150,261	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	462,759	4,553,839	18,526	160,034
GUANAJUATO	59,497	58,381	-	6,628
GUERRERO	62,044	-	-	4,838
HIDALGO	55,115	65,210	-	1,473
JALISCO	160,454	550,502	22,656	237,412
MICHOACAN	-	-	-	337

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,692	4,627	-	22,692
NAYARIT	44,805	-	-	320
NUEVO LEON	212,773	705,477	29,647	49,673
OAXACA	28,112	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	152,701	418,206	6,134	425
QUINTANA ROO	249,107	96,111	12,883	24,530
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	71,137	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,906	-	-	300
TAMAULIPAS	20,571	229,821	1,437	6,367
TLAXCALA	36,515	-	-	-
VERACRUZ	73,490	-	3,829	8,191
YUCATAN	64,118	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
	2,733,922	7,834,552	824,801	803,064

(1) Se excluyen ABR *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

(viii) Estructura de administración

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V."** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	55	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	76	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	37	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	83	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	54	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **

7	Jaime Kababie Sacal		No	76	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	74	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. **
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Sí	77	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza (2)	N/A	Sí	75	Masculino	14	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		-	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Sí	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
13	María del Mar Torre Blanca	N/A	Sí	42	Femenino	0.5	Miembro de Comité Técnico de Fibra Hotel, XINFRA, Fibra Uno / Socia en Miranda Partners

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Hasta agosto de 2025 (fecha en que concluyó la gestión de Herminio Blanco Mendoza), el 91.67% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico eran del sexo masculino y el 8.33% del sexo femenino; con posterioridad a dicha fecha el 90.91% de dicho comité son del sexo masculino y 9.09% del sexo femenino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.
(2) Hasta agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico. A partir del 30 de abril de 2026 se incorpora María del Mar Torre Blanca como nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Jaime Kababie Sacal, tienen

parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Por su parte Abude Attié Dayán tiene parentesco por consanguinidad con su suplente e Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del consejo de administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de Fibra UNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 45 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 30 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

José Antonio Meade Kuribreña es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y vocal del Comité de Practicas Societarias. Es economista por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Cuenta con un Doctorado en Economía por la Universidad de Yale. Participó como candidato a la presidencia de México en las elecciones del país en 2018. Ha ocupado diversos cargos públicos, ente ellos, fue secretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2016 hasta noviembre de 2017, secretario de Desarrollo Social durante agosto de 2015 hasta septiembre de 2016, Secretario de Relaciones Exteriores de diciembre de 2012 a agosto de 2015. De septiembre de 2011 a noviembre de 2012 asumió el cargo de Secretario de Hacienda y Crédito Público. En enero de 2011 tomó posesión como Secretario de Energía, mismo que dejó en septiembre del mismo año. Del mismo modo ocupó el cargo de Subsecretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2010 a enero de 2011 en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Dentro de la misma Secretaría, desempeñó diferentes cargos como Subsecretario de Ingresos, Jefe de la Oficina de Coordinación del C. Secretario y Director General de Banca y Ahorro. Por otro lado, de enero de 2003 a diciembre de 2006 ocupó el cargo de Director General de Financiera Rural. De mayo de 2002 a enero de 2003 fue Director General del Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. Así también se desempeñó como Secretario Adjunto de Protección al Ahorro Bancario en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) y como Director General de Planeación Financiera en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico, presidente del Comité de Prácticas Societarias, vocal en el Comité de Nominaciones y Compensaciones y, a partir de agosto de 2025, vocal del Comité de Auditoría. Tiene más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, 35 años en riesgos financieros y bursátiles 30 años en temas sociales y 25 en temas ambientales, ha asesorado a muchas empresas mexicanas y extranjeras en alianzas estratégicas, fusiones y adquisiciones. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Fungió como socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo por 21 años, miembro de Consejo Coordinador Corporativo que realizó el primer Código de Gobierno Corporativo en el año 2000. Ha sido miembro en

los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados y profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente de nuestro Comité de Auditoría, vocal del Comité de Prácticas Societaria*s* y, a partir de agosto de 2025, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Socio Fundador y Presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Tiene más de 40 años de experiencia en gobierno corporativo participando como miembro, independiente y directo, en diferentes consejos de administración; más de 35 años en temas sociales a través de su participación con diferentes instituciones y más de 10 años en cuestiones ambientales. Actualmente también es presidente del consejo asesor de *Galileo Investment Management, LLC,* presidente del consejo asesor de *Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V.,* Presidente del Consejo de Administración de *Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR, 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 [1] fue hasta agosto de 2025 Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones y vocal del Comité de Auditoría. Es presidente y director general de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es *Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial*, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue *Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo* y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como *CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America*. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Irma Adriana Gómez Cavazos es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del Comité de Auditoría y vocal del Nominaciones y Compensaciones. Es Doctora en Economía Aplicada y Maestra en Economía por la Universidad de Texas A&M. Se desempeñó como Oficial Mayor en la Secretaría de Educación Pública (SEP). De diciembre de 2012 a septiembre de 2015 ocupó el cargo de Oficial Mayor en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Anteriormente, fue Directora Ejecutiva de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable del Consejo Coordinador Empresarial. Fue Decana de la EGADE Business School México del Tecnológico de Monterrey, donde creó el Centro de Sostenibilidad y Negocios. Trabajó para CEMEX como Directora de Asuntos Corporativos de las Américas. Funcionaria del Gobierno Federal en la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) de 2003 a 2006, donde ocupó los cargos de Titular de la Unidad de Relaciones Económicas y Cooperación Internacional y; Coordinadora de Asesores del Secretario de Relaciones Exteriores.

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue ratificada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026:

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Auditoría:

Miembro Propietario [1]	Cargo	Edad	Sexo [2]	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin	Presidente	71	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**

					Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
Antonio Hugo Franck Cabrera (3)	Vocal	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gomez Cavazos	Vocal	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.
(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.
(3)) Hasta agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico; Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (vocal) del Comité de Auditoría, siendo sustituido por Antonio Hugo Franck Cabrera como vocal de dicho Comité de Auditoría.

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Prácticas Societarias:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
José Antonio Meade Kuribreña	Vocal	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) **
Rubén Goldberg Javkin	Vocal	77	Masculino	14	Nemak, S.A.B. de C.V. ** Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Prácticas Societarias son expertos en materia financiera.
(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas Societarias son del sexo masculino.

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	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o

				cargo (años)	miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin (3)	Presidente	76	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal	72	Masculino	9	Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.** Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gómez Cavazos	Vocal	62	Masculino	14	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
André El-Mann Arazi	Vocal	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Isidoro Attié Laniado	Vocal	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Irma Adriana Gómez Cavazos y Herminio Blanco Mendoza son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.
(3) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico. Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (presidente) del Comité de Nominaciones y Compensaciones, siendo sustituido por Rubén Goldberg Javkin como presidente de dicho Comité de Nominaciones y Compensaciones.

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad(1)	Sexo(2)	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General	15	46	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	64	Masculino	Director General Adjunto	14	41	N/A
Fernando Álvarez Toca	53	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	8	Retrofin S.A. de C.V.** Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. Bupa Mexico, Compañía de Seguros S.A. de C.V.

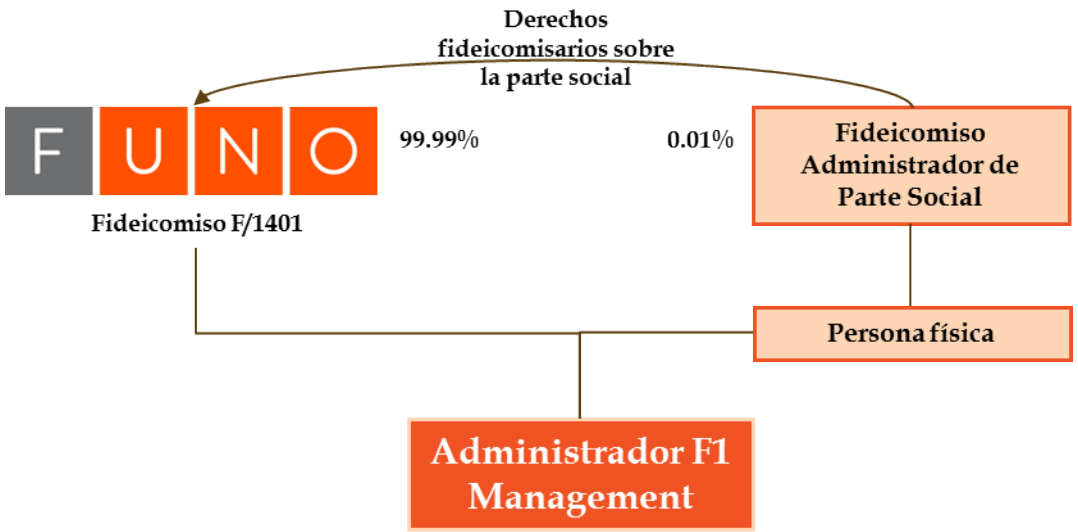
Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
Javier Elizalde Vélez	53	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	16	N/A
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	56	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	13	N/A
Víctor Ignacio Tortoriello	68	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	13	N/A
Alfonso Arceo Oregón	54	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	17	N/A
Alejandro Chico Pizarro	50	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	11	N/A

* Relación comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
[1] Al 30 de septiembre 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.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

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:



El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

(ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, al 30 de septiembre de 2026, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Personas relacionadas con nosotros pueden verse involucrados en procesos judiciales que son ajenos a la operación del Fideicomiso, sin que ello pueda implicar impacto alguno en los resultados en nuestra operación o posición financiera. En caso de que llegasen a tener impacto en los resultados de nuestra operación o posición financiera a efecto de ser consideradas como relevantes, serán informadas en pleno cumplimiento con la LMV.

Al 30 de septiembre de 2026, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(x) 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 las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

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 2026:

	Por CBFI	Fecha de Pago	Total distribuido
	(Ps.)		*(Ps. en miles)*
2025			
Cuarto trimestre	0.6700	9 de febrero 2026	2,553,135

2026

Primer trimestre	0.6200	11 de mayo 2026	2,362,603
Segundo trimestre	0.6398	10 de Agosto 2026	2,456,000

(1) Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.
(2) * No incluye el monto pagado a la autoridad fiscal por cuenta y nombre de los tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

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

(i) Bienes Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de Activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de Propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 30 de septiembre de 2026, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 605 Propiedades, con 630 Operaciones diversificadas en: 143 comerciales, 201 industriales, 79 de oficinas y 207 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 12.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 7.5 millones industriales, 1.21 millones de oficinas y 0.9 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 30 de septiembre de 2025 del 95.5% (noventa y cinco punto cinco por ciento).

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	729,492	704,856	96.6%
GRIS	1	79,990	79,931	99.9%
BLANCO	1	44,199	44,199	100.0%
AZUL	18	104,195	101,913	97.8%
ROJO	176	121,571	121,571	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	24,167	21,906	90.6%
VERDE	1	118,608	118,608	100.0%
MORADO	16	566,594	499,405	88.1%
TORRE MAYOR	1	84,770	76,779	90.6%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	32	2,063,674	1,974,724	95.7%
IND. INDUSTRIAL	4	142,276	140,776	98.9%
INDIVIDUALES	9	222,838	196,713	88.3%
VERMONT	31	485,274	472,500	97.4%
APOLO	46	921,595	889,485	96.5%
P12	10	94,095	68,158	72.4%
MAINE	5	136,944	132,663	96.9%
CALIFORNIA	25	308,107	287,081	93.2%
ESPACIO AGS.	1	24,052	23,886	99.3%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado (2)	Ocupación (3)
LA VIGA	1	79,672	55,795	70.0%
R15	4	220,326	203,133	92.2%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,022	39,227	98.0%
KANSAS	13	431,085	403,503	93.6%
INDIANA	17	330,527	330,527	100.0%
OREGON	3	34,588	28,696	83.0%
ALASKA	6	126,443	86,318	68.3%
TURBO	20	579,628	548,296	94.6%
APOLO II	17	307,507	295,820	96.2%
FRIMAX	3	625,948	625,948	100.0%
TITAN	64	1,080,156	1,053,685	97.5%
HERCULES	7	409,420	405,575	99.1%
MITIKAH 2584	4	281,626	271,755	96.5%
MEMORIAL	8	60,072	60,072	100.0%
EX ROJO	13	40,473	16,650	41.1%
JUPITER	18	1,422,617	1,332,966	98.2%
TRIPLE HOME RUN	3	168,142	115,924	100.0%
SATURNO	2	207,479	140,251	100.0%
ATLAS	15	183,453	183,453	100.0%
Total	**616**	**12,945,219**	**12,196,340**	**95.6%**







(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 de nuestro equipo directivo del Administrador y, hasta el 30 de septiembre de 2026, la inteligencia de mercado del Asesor, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 30 de septiembre de 2026, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.0 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, los arrendatarios nos continúan pagando las Rentas y ocupando las Propiedades arrendadas en los mismos términos de los Contratos de Arrendamiento vencidos (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de la Legislación Aplicable en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 3.9, 3.7, 3.6 y 7.1 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 30 de septiembre de 2025, aproximadamente 5.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 703,364 m^2 de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.9% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

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

LEASE SPREAD 3T26								
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados 3T26 (000´s)	M² 3T26	$/M² 2T26	$/M² 3T26	% Var $/M² 2T26 vs 3T26
MXP	Comercial(1)	252	189,316	25,222	$ 570.5	$ 625.5	9.6%
	Oficinas	7	12,092	2,512	$ 362.9	$ 401.2	10.6%
	Otros	0	0	0	$ -	$ -	n/a
	Industrial	20	163,057	109,842	$ 105.1	$ 123.7	17.7%
USD	Comercial	13	490	389	$ 98.3	$ 104.7	6.5%
	Oficinas	0	0	0	$ -	$ -	n/a
	Industrial	0	0	0	$ -	$ -	n/a

Durante el tercer trimestre de 2026, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,770 pbs** para el segmento industrial, **1,060 pbs** para el segmento oficinas y de **960 pbs** para el segmento comercial. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.8% es de 1,400 pbs para el segmento industrial, 680 pbs para el segmento oficinas y 590 pbs para el segmento comercial. Durante el trimestre no existieron renovaciones en MXN en el segmento *Otros.*
En cuanto al incremento de contratos en dólares, el segmento comercial subió **650 pbs**. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 3.0%, fue de 350 pbs para el segmento comercial. Durante el trimestre no existieron renovaciones en USD en el segmento industrial, oficinas y *Otros.*

(1) Excluye inquilinos que aceptaron su prorroga de renovación opcional.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 30 de septiembre de 2026, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	Número de contratos que expiran	M² de contratos que expiran(2)	% de m² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. $ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m² (Ps. $ en miles)(5)
2026	2154	1,427,763	12.1%	3,510,029	12.9%	204.9
2027	2001	1,647,878	13.9%	4,075,612	15.0%	206.1
2028	1519	1,800,598	15.2%	4,270,087	15.7%	197.6
2029	611	1,715,214	14.5%	3,692,998	13.6%	179.4
2029+	1279	4,549,074	38.4%	9,436,189	34.8%	172.9
Contratos tacticamente renovados	799	703,364	5.9%	2,152,892	7.9%	255.1
Total	8,363	11,843,891	100.00%	27,137,807	100.0%	190.9

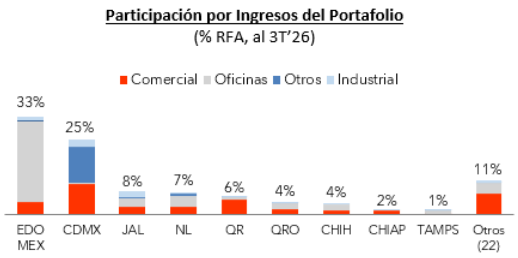
(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos Contratos de Arrendamiento comienza en la fecha en que la Propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al Contrato de Arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del Contrato de Arrendamiento. Por lo anterior, los Contratos de Arrendamiento de aquellas Propiedades que no han sido entregadas al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro, la Cartera Júpiter y Doña Rosa II.

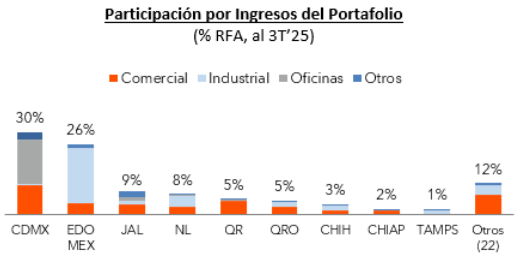
(4) No incluye metros cuadrados ni RFA In Service.
(5) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor, Antea Querétaro y portafolio industrial de Fibra NEXT.
(6) Contratos de Arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 30 de septiembre de 2026, 79% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 21% en dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

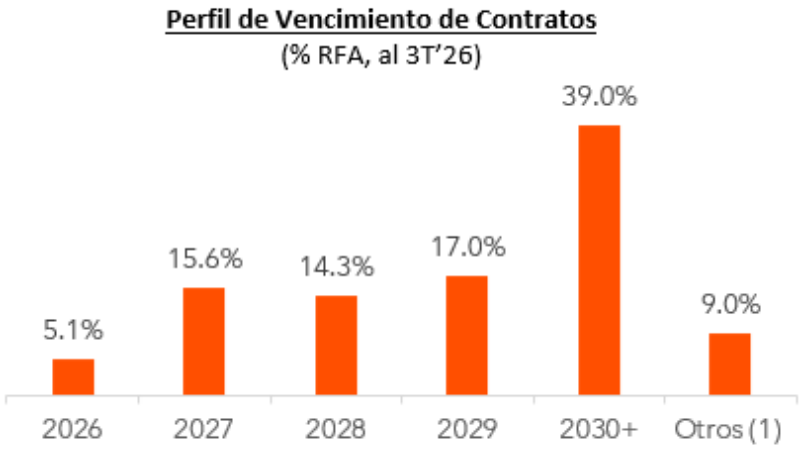
Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

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 Quintana Roo. La contribución de estos 5 estados incrementó un **1%** respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en el Estado de México que pasó de 26% a 33% año a año, debido principalmente a la inclusión de los portafolios Jupiter, Triple Home Run y Saturno, así como la propiedades de Doña Rosa II.



Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen

por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

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

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

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

Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 30 de septiembre de 2026, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 21.9% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 21.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 7.9% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.4% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
AGUASCALIENTES	34,282	43,423	1,248	8,807
BAJA CALIFORNIA	-	208,803	4,054	13,056
BAJA CALIFORNIA SUR	34,945	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	129,654	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	98,307	494,288	-	11,686
CIUDAD DE MEXICO	562,083	75,096	717,597	201,414
COAHUILA	47,715	150,261	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
ESTADO DE MEXICO	462,759	4,553,839	18,526	160,034
GUANAJUATO	59,497	58,381	-	6,628
GUERRERO	62,044	-	-	4,838
HIDALGO	55,115	65,210	-	1,473
JALISCO	160,454	550,502	22,656	237,412
MICHOACAN	-	-	-	337

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	OFICINA	OTROS	INDUSTRIAL
MORELOS	10,692	4,627	-	22,692
NAYARIT	44,805	-	-	320
NUEVO LEON	212,773	705,477	29,647	49,673
OAXACA	28,112	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	152,701	418,206	6,134	425
QUINTANA ROO	249,107	96,111	12,883	24,530
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,800	-	820	1,996
SONORA	71,137	4,499	2,474	6,839
TABASCO	21,906	-	-	300
TAMAULIPAS	20,571	229,821	1,437	6,367
TLAXCALA	36,515	-	-	-
VERACRUZ	73,490	-	3,829	8,191
YUCATAN	64,118	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
	2,733,922	7,834,552	824,801	803,064

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

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

CAPEX Portafolio
Cifras en millones de pesos

Desarrollo

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 3T26[3]	Inversión acumulada al 3T25[3]
Comercial	238.8	548.7
Industrial	298.6	450.9
Oficina	31.5	138.4
Otros	16.8	7.5
Total	**585.8**	**1,145.4**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 3T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

Durante 2026 y 2025 no se llevó a cabo la adquisición de ningún Activo.

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

Adicionalmente, durante el 2025 Fibra Next: (i) contribuyó la Cartera Júpiter al patrimonio de Next Properties y (ii) adquirió como parte de su propio patrimonio a la Propiedad denominada Doña Rosa II que se integra, para efectos de este reporte, como parte de la Cartera Individuales Industriales.
Con motivo de lo anterior, Fibra Uno consolida los 18 Activos que integran la Cartera Júpiter y la Propiedad denominada Doña Rosa II, cerrando su portafolio industrial con un total de 201 Propiedades al 31 de diciembre de 2025.

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

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

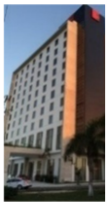
Asimismo, el 31 de octubre de 2024 se formalizó la venta de los inmuebles descritos en la presente sección, contando con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico y el Comité de Prácticas Societarias, en su caso, facultados para autorizar las enajenaciones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

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

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.

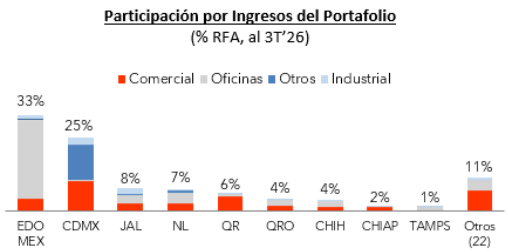
En la siguiente tabla se muestra el Resumen del Portafolio en Operación al cierre del presente trimestre:

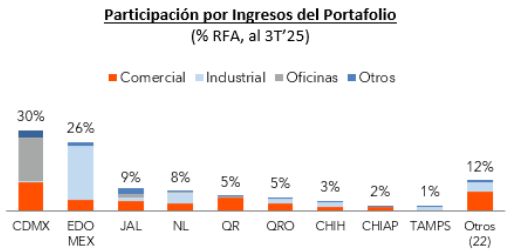
Resumen del Portafolio en Operación

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25	
Comercial						
GLA Total (´000 m²)	2,905.5	2,906.5	3,042.6	0.0%	-4.5%	
% Contribución en Ingresos Totales [2]	35.9%	36.6%	39.6%	-80 pbs	-370 pbs	
Operaciones[1]	141	141	147			
Duración promedio de contratos (años)	4.2	3.7	3.8			
Ocupación total	94.1%	93.9%	93.6%	20 pbs	50 pbs	
Oficinas						 
GLA Total (´000 m²)	1,035.5	1,035.4	1,162.9	0.0%	-11.0%	
% Contribución en Ingresos Totales [2]	13.5%	15.3%	18.3%	-180 pbs	-480 pbs	
Operaciones[1]	76	76	80			
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.2	3.6			
Ocupación total	79.7%	82.1%	83.0%	-240 pbs	-340 pbs	
Otros						 
GLA Total (´000 m²)	808.6	808.6	879.7	0.0%	-8.1%	
% Contribución en Ingresos Totales [2]	7.3%	7.5%	8.1%	-10 pbs	-70 pbs	
Operaciones[1]	198	198	207			
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.7	7.2			
Ocupación total	99.3%	99.2%	99.3%	10 pbs	0 pbs	
Industrial						
GLA Total (´000 m²)	8,195.6	7,748.6	6,071.2	5.8%	35.0%	
% Contribución en Ingresos Totales [2]	43.3%	40.6%	34.0%	270 pbs	920 pbs	
Operaciones[1]	222	205	181			
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.5	3.5			
Ocupación total	97.8%	97.8%	97.4%	0 pbs	40 pbs	

Distinto a número de propiedades, en algunos casos incluye más de un segmento por propiedad. El número total de propiedades es de 616.
Se considera únicamente la Renta Fija Anual de los contratos.

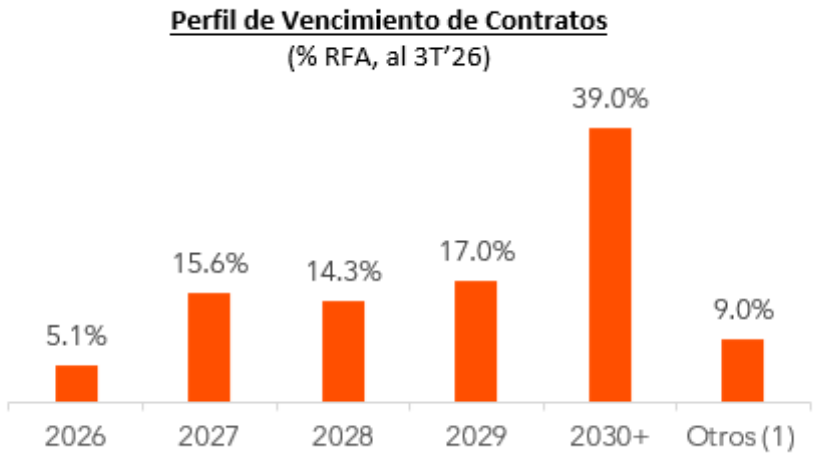
Información Operativa del Portafolio:





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 Quintana Roo. La contribución de estos 5 estados incrementó un 1% respecto al mismo trimestre del año anterior. El principal incremento fue en el Estado de México que pasó de 26% a 33% año a año, debido principalmente a la inclusión de los portafolios Jupiter, Triple Home Run y Saturno, así como la propiedades de Doña Rosa II.

Perfil de vencimiento de contratos



Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25(Ps.) millones	3T26 (Ps.) millones	% Variación
COMERCIAL	$ 10,830	$ 11,617	7.3%
OFICINA	$ 3,945	$ 4,104	4.0%
OTROS	$ 2,373	$ 3,379	42.4%
INDUSTRIAL	$ 8,528	$ 9,183	7.7%
Total	**$ 25,677**	**$ 28,284**	**10.2%**

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25	3T26	% Variación
COMERCIAL	93.9%	94.1%	20 pbs
OFICINA	81.9%	79.7%	-220 pbs
OTROS	99.2%	99.3%	10 pbs
INDUSTRIAL	97.4%	97.5%	10 pbs
Total	**95.1%**	**95.0%**	**-10 pbs**

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25	3T26	% Variación
COMERCIAL	2,928,102	2,905,512	-0.8%
OFICINA	1,016,235	1,035,480	1.9%
OTROS	791,399	807,386	2.0%
INDUSTRIAL	6,071,200	6,140,470	1.1%
Total	**10,806,935**	**10,888,847**	**0.8%**

$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T25 (Ps.)	3T26 (Ps.)	% Var. $ / M2
COMERCIAL	$ 328.1	$ 354.1	7.9%
OFICINA	$ 395.2	$ 414.7	4.9%
OTROS	$ 251.9	$ 351.2	39.4%
INDUSTRIAL	$ 120.2	$ 127.8	6.3%
Total	**$ 208.1**	**$ 227.8**	**9.4%**

Durante el tercer trimestre de 2026, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 10.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento de *Otros* con un 42.4%, seguido del segmento *Industrial* con un 7.7%, el segmento *Comercial* con un 7.3% y el segmento de *Oficina* con un 4.0%. El incremento en el segmento *Otros* se debe a un aumento en los ingresos variables durante el trimestre.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de -10 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El nivel de ocupación del segmento *Comercial* subió en 20 pbs, tanto el segmento *Industrial* como el segmento *Otros* subieron en 10 pbs y el segmento *Oficinas* disminuyo en 220 pbs. La caída en la ocupación del segmento *Oficinas* se debe principalmente a la salida de CI Banco de uno de nuestros edificios ubicado en uno de los mercados más cotizados para oficinas en la Ciudad de México, Polanco, y el cual se encuentra en proceso de comercialización.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 0.8%. El segmento *Otros* tuvo el mayor crecimiento con un 2.0%, seguido del segmento *Oficinas* con un 1.9%, y el segmento *Industrial* con un 1.1%, mientras que el segmento *Comercial* tuvo una caída de -0.8% comparado contra el mismo trimestre del año anterior.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 9.4%,** considerando una inflación promedio ponderada de 3.7% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 5.7%. El segmento *Otros* creció 39.4%, el segmento *Comercial* creció 7.9%, el segmento *Industrial* creció 6.3% y el segmento *Oficina* aumento en 4.9%. El incremento en el segmento Otros es debido a un incremento en ingresos variables durante el trimestre. 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 incrementaron en Ps. $475.5 millones o 6.0% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $8,397.0 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $871.7 millones o 11.6%. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.
ii. El efecto de ingresos variables en el portafolio.
iii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
iv. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de 95.6%, es decir, disminuyo -10 pbs con respecto al trimestre anterior.

i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 94.1%; es decir, un incremento de 20 pbs con respecto al 2T26.
ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 79.7%, es decir, una disminución de 240 pbs con respecto al 2T26. Debido principalmente a la salida de un banco de nuestro edificio de oficinas en Polanco, CDMX.
iii. El segmento otros tuvo una ocupación de 99.3%; es decir, un incremento de 10 pbs con respecto al 2T26.
iv. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.8%; es decir, se mantuvo estable con respecto al 2T26.
v. El segmento In Service registró una ocupación de 60.8%, es decir, un incremento de 44.4% respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. $78.2 millones o 7.0% respecto al 2T26, esto debido principalmente al crecimiento del área bruta rentable del portafolio consolidado. Asimismo, la variación vs el 3T25 fue de Ps. $198.8 millones o 20.0%, dicha variación se debe principalmente a la consolidación de Fibra NEXT.
El gasto de predial disminuyó en Ps. $5.0 millones o -2.4% respecto al 2T26. La variación vs 3T25 fue de Ps. $0.4 millones o 0.2%. Esto debido principalmente a la salida de las propiedades utilizadas como forma de pago en la internalización, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.
El gasto de seguro incrementó en Ps. $5.9 millones o 4.5% respecto al 2T26, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $4.1 millones o 3.1%, esto debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $471.6 millones o 8.0% respecto al 2T26 para llegar a Ps. $6,374.2 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 84.1% sobre ingresos de propiedades(1) y 75.9% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 3T25, el NOI incrementó en Ps. $792.8 millones o 14.2% año a año, debido principalmente a la eliminación de los honorarios que se pagaban al asesor por la internalización.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $176.9 millones o 6.6% respecto al 2T26. Comparando contra el 3T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. $78.2 millones o -2.7% año a año. Esto debido principalmente a:
iEl costo de los bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V, recién emitidos mientras se pagan los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L, y FUNO 16U.
ii. La consolidación del pago de intereses de Fibra NEXT.
iii. La variación del tipo de cambio que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413 de manera trimestral, y de Ps. $18.3825 a Ps. $17.8413 de manera anual, y su efecto en el pago de servicio de la deuda en dólares.
iv. El efecto de un día más de devengamiento.
v. Contrarrestado por los rendimientos generados por la inversión de los recursos líquidos de Fibra Next, así como la disminución en capitalización de intereses.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $229.0 millones o 8.9% comparado con el 2T26, para llegar a un monto total de Ps. $2,788.6 millones. Comparando contra el 3T25, el FFO incrementó en Ps. $397.1 millones o 16.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $196.5 millones o 7.9% comparado con el 2T26, alcanzando un total de Ps. $2,674.1 millones. Esto incluyendo el ajuste para AFFO realizado por Fibra NEXT. Comparando contra el 3T25, el AFFO incrementó en Ps. $238.5 millones o 9.8% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 3T26 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIS, cerrando el trimestre con 3,838,823,784 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI(2) fueron de Ps. $0.7264 y Ps. $0.6966 respectivamente, con variaciones de 8.3% y 7.3% vs 2T26. Comparando contra el 3T25, el FFO y AFFO por CBFI(2) promedio crecieron 15.6% y 8.8% respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 3T26 es de Ps. $2,610.4 millones o Ps. $0.6800 por CBFI, equivalente al 97.6% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 70% a resultado fiscal y 30% a reembolso de capital. Comparando contra el 3T25, la distribución creció un 12.4%. La distribución será pagada el próximo 9 de Noviembre del 2026.

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

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs. 2T26	Δ% 3T26 vs. 3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos por Rentas[1]	7,495.4	7,038.6	6,721.2	6.5%	11.5%	21,722.6	20,271.9	7.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	85.2	122.4	72.4	-30.4%	17.7%	286.0	195.2	46.6%
Ingresos comisión por Administración	0.0	0.0	1.0	0.0%	-100.0%	0.0	7.5	n/a
Total Ingresos	**7,580.6**	**7,161.1**	**6,794.6**	**5.9%**	**11.6%**	**22,008.7**	**20,474.6**	**7.5%**
Gastos de Administración	-487.3	-562.6	-611.8	-13.4%	-20.3%	-1,609.9	-1,910.8	-15.7%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-378.3	-356.1	-265.2	6.2%	42.7%	-1,177.7	-770.4	52.9%
Predial	-204.9	-209.9	-204.5	-2.4%	0.2%	-622.6	-618.9	0.6%
Seguro	-135.8	-129.9	-131.7	4.5%	3.1%	-395.8	-364.7	8.5%
Total Gastos de operación	**-1,206.3**	**-1,258.5**	**-1,213.1**	**-4.1%**	**-0.6%**	**-3,806.1**	**-3,664.9**	**3.9%**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,581.4**	**8.0%**	**14.2%**	**18,202.6**	**16,809.7**	**8.3%**
Margen NOI sobre ingreso por rentas	**84.1%**	**82.4%**	**82.2%**	**170 pbs**	**190 pbs**	**82.7%**	**82.1%**	**60 pbs**

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

Información Relevante del Trimestre
Indicadores Financieros
Cifras en millones de pesos

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs.2T26	Δ% 3T26 vs.3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos totales[10]	8,334.6	7,859.0	7,450.9	6.1%	11.9%	24,130.4	22,412.2	7.7%
Ingresos de activos financieros de propiedades[9]	62.4	62.4	74.4	0.0%	-16.1%	195.3	223.2	-12.5%
Ingresos totales	**8,397.0**	**7,921.5**	**7,525.3**	**6.0%**	**11.6%**	**24,325.7**	**22,635.4**	**7.5%**
Ingresos de las propiedades [1]	7,580.6	7,161.1	6,793.6	5.9%	11.6%	22,008.7	20,467.1	7.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	6,374.2	5,902.6	5,581.4	8.0%	14.2%	18,202.6	16,809.7	8.3%
Margen NOI sobre ingreso total[2]	75.9%	74.5%	74.2%	140 pbs	170 pbs	74.8%	74.3%	60 pbs
Margen NOI sobre ingreso por propiedades[3]	84.1%	82.4%	82.2%	170 pbs	190 pbs	82.7%	82.1%	60 pbs
EBITDA	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,322.9**	**8.0%**	**19.8%**	**18,202.6**	**16,054.4**	**13.4%**
Margen EBITDA sobre ingreso total[2]	75.9%	74.5%	70.7%	140 pbs	520 pbs	74.8%	70.9%	390 pbs
Fondos de operaciones (FFO)	2,788.6	2,559.6	2,391.5	8.9%	16.6%	7,928.7	7,121.1	11.3%
Margen FFO	36.8%	35.7%	35.2%	100 pbs	160 pbs	36.0%	34.8%	120 pbs
POR CBFI								
NOI[4]	1.6605	1.5473	1.4667	7.3%	13.2%	4.7629	4.4161	7.9%
FFO[4]	0.7264	0.6710	0.6285	8.3%	15.6%	2.0746	1.8708	10.9%
AFFO[4]	0.6966	0.6495	0.6400	7.3%	8.8%	2.0181	1.8824	7.2%
Distribución[5]	0.6800	0.6398	0.6050	6.3%	12.4%	1.9398	1.7300	12.1%
CBFIs								
CBFIs promedio en el periodo [6]	3,838.8	3,814.7	3,805.3	0.6%	0.9%	3,838.8	3,805.3	0.9%
CBFIs en circulación al final del periodo [6]	3,838.8	3,838.8	3,805.3	0.0%	0.9%	3,838.8	3,805.3	0.9%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total (´000 m^2) [7]	12,945.2	12,499.1	11,156.4	3.6%	16.0%	12,945.2	11,156.4	16.0%
Propiedades [8]	637	620	615	2.7%	3.6%	637	615	3.6%
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.9	-0.2%	-6.2%	3.6	3.9	-6.2%
Ocupación total	95.6%	95.7%	95.0%	-10 pbs	60 pbs	95.6%	95.0%	60 pbs
GLA en desarrollo (´000m^2)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Desarrollo con Coinversionistas (´000 m^2)	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0%

(1) Excepto ingresos de activos financieros de propiedades.
(2) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.
(3) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea, así como el portafolio de Fibra NEXT.
(4) NOI/ingresos totales.
(5) NOI/ingresos por renta.
(6) EBITDA/Ingresos de las propiedades
(7) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período
(8) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de al distribución: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(9) Millones de CBFIs.
(10) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana, Antea, Santín y San José, así como ABR *In service.*
(11) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 616.

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T26 alcanzaron los Ps. $2,809.4 millones, es decir, un incremento de Ps. 142.2 millones o 5.3% respecto al trimestre anterior. Comparado contra el mismo trimestre del año anterior, las rentas por cobrar incrementaron en Ps. $418.1 millones o 17.5%, derivado de la consolidación de Fibra NEXT.

4. Rentas por cobrar a clientes

	30/09/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	$ 4,193,688	$ 3,355,067
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,384,326)	(1,223,481)
	$ 2,809,362	**$ 2,131,586**

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

- La **ocupación** del portafolio cerró en **95.6%**
- Crecimiento en la **ocupación** total del portafolio de **60 pbs.**

CAPEX Portafolio
Cifras en millones de pesos

Desarrollo

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 3T26[3]	Inversión acumulada al 3T25[3]
Comercial	238.8	548.7
Industrial	298.6	450.9
Oficina	31.5	138.4
Otros	16.8	7.5
Total	**585.8**	**1,145.4**

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.
(2) El GLA en operación al 3T26 es de aprox. 282 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.
(3) Incluye expansiones y mejoras a propiedades. Consolida a Fibra NEXT.

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:

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

El Fiduciario
Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar

financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de bienes inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

Plazo y Terminación
De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

i) A partir del 1 de enero de 2026, se internalizaron los servicios inmobiliarios que el Asesor y de nuestra Empresa de Servicios de Representación prestaban al Fideicomiso y, como consecuencia de dicha internalización, dichos servicios actualmente son prestados por el Administrador y demás empresas encargadas de la administración y operación del Fideicomiso.

Para mayor información favor de referirse al apartado "*Internalización*" de la sub-sección "*h) Acontecimientos recientes*" de la sección "*1. Información General*" del presente Reporte Anual.

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.

l Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la Emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Administración:

(a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada Bien Inmueble.

(b) Deberá llevar un registro pormenorizado de los pagos de rentas y cuotas de mantenimiento.

(c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios de Administración.

(d) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo límite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.

(e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitar y entrevistas necesarias al efecto.

(f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.

(g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al Contrato de Administración.

(h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos

de los Servicios de Administración, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.

(i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Términos y condiciones del esquema de compensaciones (Contraprestación)

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo.

iii) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. fue responsable de los Servicios de Representación, los cuales fueron prestados hasta el 31 de diciembre de 2025, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato.

iv) El Contrato de Administración Next Properties

El fideicomiso Next Properties celebró, con fecha 8 de julio de 2025, el Contrato de Administración NEXT Properties con 2401 Next Management, S.C., subsidiaria de Fibra Next, a efectos de que 2401 Next Management, S.C. lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de los Activos que integren el patrimonio de NEXT Properties.

En términos del Contrato de Administración NEXT Properties, 2401 Next Management, S.C. será responsable de prestar al fideicomiso Next Properties los siguientes servicios:

(a) Contratar los recursos humanos que requiere el fideicomiso Next Properties para su operación, verificando que las responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del patrimonio del fideicomiso Next Properties;

(b) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y obras especializadas necesarias para mantener los Activos del fideicomiso Next Properties en buen estado de operación, mantenimiento y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del fiduciario de Next Properties junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el fiduciario de Next Properties, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios y obras especializadas necesarias para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el fiduciario de Next Properties; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de los Activos y usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de los Activos;

(c) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados de vigilancia y seguridad de los Activos del fideicomiso Next Properties;

(d) Negociar la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento y celebrar los mismos en representación del fideicomiso Next Properties conforme a las políticas, términos, plazas y condiciones autorizados por este;

(e) Llevar a cabo la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y

supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos, (iii) el registro, control y reportes de "cartera vencida" respecto de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las cuentas del fideicomiso Next Properties de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al fiduciario de Next Properties los resultados de cobranza de las rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al fiduciario de Next Properties las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el fiduciario de Next Properties que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al fiduciario de Next Properties los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

(f) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del fideicomiso Next Properties y la desocupación de los Activos de los Arrendatarios morosos;

(g) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados para realizar las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Activos del fideicomiso Next Properties, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los brókeres independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos;

(h) Ejecutar todas las actividades relacionadas con la administración financiera del fideicomiso Next Properties; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del fideicomiso Next Properties para la aprobación del fiduciario de Next Properties; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del fideicomiso Next Properties, reportando al fiduciario de Next Properties las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) realizar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del fideicomiso Next Properties; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del fideicomiso Next Properties; y (v) preparar los estados financieros del fideicomiso Next Properties para la aprobación del fiduciario de Next Properties.

(i) Contratar los servicios especializados necesarios para llevar y mantener actualizada la contabilidad del fideicomiso Next Properties; así como los servicios de los auditores externos del fideicomiso Next Properties, asesores legales, financieros, estructuradores, agentes inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados en beneficio del patrimonio del fideicomiso Next Properties;

(j) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del fideicomiso Next Properties, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(k) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como, en su caso, todas aquellas relacionadas con los valores que el Fideicomiso coloque a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al fiduciario de Next Properties los actos necesarios al efecto;

(l) Realizar todas las actividades para mantener los Activos del fideicomiso Next Properties asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondiente; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(m) Contratar, coordinar y supervisar todos los servicios especializados y la ejecución de obras especializadas que se requieran para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos que incrementen el patrimonio del fideicomiso Next Properties;

(n) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y supervisión de los Activos que integran el patrimonio del fideicomiso Next Properties y de los Contratos de Arrendamiento.

(o) En general, llevar a cabo todas las actividades establecidas a su cargo conforme al fideicomiso Next Properties y el Contrato de Administración NEXT Properties.

2401 Next Management, S.C. no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el fiduciario de Next Properties, hasta donde alcance el patrimonio del fideicomiso Next Properties, y de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso Next Properties y hasta por el monto del presupuesto anual de operación de 2401 Next Management, S.C. autorizado conforme al fideicomiso Next Properties, pagará, contra la entrega de la factura correspondiente, la cantidad mensual equivalente al gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al fideicomiso Next Properties.

La vigencia del Contrato de Administración NEXT Properties es de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades, por lo que permanecerá en pleno vigor y efecto en tanto 2401 Next Management, S.C. no sea sustituido en los términos del Contrato de Administración NEXT Properties. Una vez vencido el plazo forzoso, 2401 Next Management, S.C. y/o el fiduciario de Next Properties podrán dar por terminado el Contrato de Administración NEXT Properties previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

v) Contrato de Prestación de Servicios F1 Management

El fideicomiso Next Properties celebró el Contrato de Prestación de Servicios F1 Management con el Administrador del Fideicomiso (F1 Management, S.C.), una subsidiaria de Fibra Uno, para que ésta realice los siguientes servicios: (i) asesorar a la administración de Next Properties para el cumplimiento oportuno de las obligaciones contables, fiscales, financieras, de prevención de lavado de dinero y ambientales de Next Properties, incluyendo la preparación, elaboración y entrega de reportes financieros, fiscales y regulatorios conforme a la Legislación Aplicable y a las instrucciones de Next Properties; (ii) la realización de forma directa o a través de terceros de las actividades administrativas relacionadas con la facturación y la cobranza; (iii) la asistencia en la negociación y contratación de seguros; (iv) la administración, organización y resguardo de archivos y documentación relacionada con la operación de Next Properties; (v) la revisión de contratos relacionados con la operación de Next Properties; y (vi) en general, la ejecución de todas aquellas actividades de naturaleza administrativa que le sean solicitadas por Next Properties. Lo anterior, en el entendido que toda contraprestación en relación con dichos servicios deberá ser de mercado, pudiendo tener un componente variable relacionado con métricas de desempeño, y en pleno cumplimiento de nuestras normas de gobierno corporativo, incluyendo nuestras normas para operaciones con partes relacionadas.

La vigencia del Contrato de Prestación de Servicios F1 Management es de cinco años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática por anualidades.

Al cierre del presente reporte al 30 de septiembre de 2026, no existe incumplimiento a los contratos relevantes mencionados en el reporte.

vi) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.¨** Parks Mantenimiento, S.C.*

3	Isidoro Attié Laniado		No	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	55	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	76	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	37	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	83	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	54	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	76	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	74	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. **
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Sí	76	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza (2)	N/A	Sí	75	Masculino	14	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		No tiene suplente-	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez		Sí	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada,

	Cavazos						S.N.C. (Banjercito) **
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
13	María del Mar Torre Blanca	N/A	Sí	42	Femenino	0.5	Miembro de Comité Técnico de Fibra Hotel, XINFRA, Fibra Uno / Socia en Miranda Partners

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso
(1) Hasta agosto de 2025 (fecha en que concluyó la gestión de Herminio Blanco Mendoza), el 91.67% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico eran del sexo masculino y 8.33% del sexo femenino; con posterioridad a dicha fecha el 90.91% de dicho comité son del sexo masculino y 9.09% del sexo femenino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.
(2) Hasta agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico. A partir del 30 de abril de 2026 se incorpora María del Mar Torre Blanca como nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo-E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fondear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del consejo de administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de Fibra UNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.
Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 45 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 30 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

José Antonio Meade Kuribreña es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico y vocal del Comité de Practicas Societarias. Es economista por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Cuenta con un Doctorado en Economía por la Universidad de Yale. Participó como candidato a la presidencia de México en las elecciones del país en 2018. Ha ocupado diversos cargos públicos, ente ellos, fue secretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2016 hasta noviembre de 2017, secretario de Desarrollo Social durante agosto de 2015 hasta septiembre de 2016, Secretario de Relaciones Exteriores de diciembre de 2012 a agosto de 2015. De septiembre de 2011 a noviembre de 2012 asumió el cargo de Secretario de Hacienda y Crédito Público. En enero de 2011 tomó posesión como Secretario de Energía, mismo que dejó en septiembre del mismo año. Del mismo modo ocupó el cargo de Subsecretario de Hacienda y Crédito Público de septiembre de 2010 a enero de 2011 en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Dentro de la misma Secretaría, desempeñó diferentes cargos como Subsecretario de Ingresos, Jefe de la Oficina de Coordinación del C. Secretario y Director General de Banca y Ahorro. Por otro lado, de enero de 2003 a diciembre de 2006 ocupó el cargo de Director General de Financiera Rural. De mayo de 2002 a enero de 2003 fue Director General del Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. Así también se desempeñó como Secretario Adjunto de Protección al Ahorro Bancario en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) y como Director General de Planeación Financiera en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR).

.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico, presidente del Comité de Prácticas Societarias, vocal en el Comité de Nominaciones y Compensaciones y, a partir de agosto de 2025, vocal del Comité de Auditoría. Tiene más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, 35 años en riesgos financieros y bursátiles 30 años en temas sociales y 25 en temas ambientales, ha asesorado a muchas empresas mexicanas y extranjeras en alianzas estratégicas, fusiones y adquisiciones. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Fungió como socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo por 21 años, miembro de Consejo Coordinador Corporativo que realizó el primer Código de Gobierno Corporativo en el año 2000. Ha sido miembro en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados y profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente de nuestro Comité de Auditoría, vocal del Comité de Prácticas Societaria*s* y, a partir de agosto de 2025, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones. Socio Fundador y Presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Tiene más de 40 años de experiencia en gobierno corporativo participando como miembro, independiente y directo, en diferentes consejos de administración; más de 35 años en temas sociales a través de su participación con diferentes instituciones y más de 10 años en cuestiones ambientales. Actualmente también es presidente del consejo asesor de *Galileo Investment Management, LLC,* presidente del consejo asesor de *Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V.,* Presidente del Consejo de Administración de *Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR, M*iembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de *Grupo Collado, S.A. de C.V.* y fue Presidente del Patronato del *The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC).* Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y *Vice-Presidente del Consejo de Administración* y *CEO* de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México), Presidente del Consejo de Administración de *N.M. Rothschild (Colombia),* miembro independiente del consejo de administración de *Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile)* y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de *NM Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra),* Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza [3] fue hasta agosto de 2025 Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, presidente del Comité de Nominaciones y Compensaciones y vocal del Comité de Auditoría. Es presidente y director general de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es *Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial*, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue *Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo* y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como *CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America*. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Irma Adriana Gómez Cavazos es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del Comité de Auditoría y vocal del Nominaciones y Compensaciones. Es Doctora en Economía Aplicada y Maestra en Economía por la Universidad de Texas A&M. Se

desempeñó como Oficial Mayor en la Secretaría de Educación Pública (SEP). De diciembre de 2012 a septiembre de 2015 ocupó el cargo de Oficial Mayor en la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Anteriormente, fue Directora Ejecutiva de la Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable del Consejo Coordinador Empresarial. Fue Decana de la EGADE Business School México del Tecnológico de Monterrey, donde creó el Centro de Sostenibilidad y Negocios. Trabajó para CEMEX como Directora de Asuntos Corporativos de las Américas. Funcionaria del Gobierno Federal en la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) de 2003 a 2006, donde ocupó los cargos de Titular de la Unidad de Relaciones Económicas y Cooperación Internacional y; Coordinadora de Asesores del Secretario de Relaciones Exteriores.

María del Mar Torre Blanca es CEO y socia fundadora de Miranda ESG, así como socia de Miranda IR. Cuenta con más de 20 años de experiencia en mercados financieros, análisis de inversiones, relaciones con inversionistas y sostenibilidad. Antes de incorporarse a Miranda Partners, trabajó durante 15 años en UBS México, donde se especializó en análisis de renta variable, particularmente en sectores de activos reales. Es miembro del Comité Técnico de Fibra Uno, Fibra Hotel y XINFRA. Marimar es economista por el ITAM, después obtuvo la designación de CFA Charterholder y tiene una maestría en Matemáticas Aplicadas por Columbia University.

También es cofundadora de Mujeres en Finanzas, iniciativa enfocada en impulsar una mayor participación y desarrollo de mujeres en el sector financiero en México.

viii) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General	15	46
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	64	Masculino	Director General Adjunto	14	41
Fernando Álvarez Toca	53	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	8
Javier Elizalde Vélez	53	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	16
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	56	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	13
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	68	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	13
Alfonso Arceo Oregón	54	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	17
Alejandro Chico Pizarro	50	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	11

[1] Al 30 de septiembre de 2026.
[2] El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Fernando Álvarez Toca es el Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Gentera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó

un papel importante en la expansión internacional de Gentera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 15 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de Fibra UNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de Fibra UNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

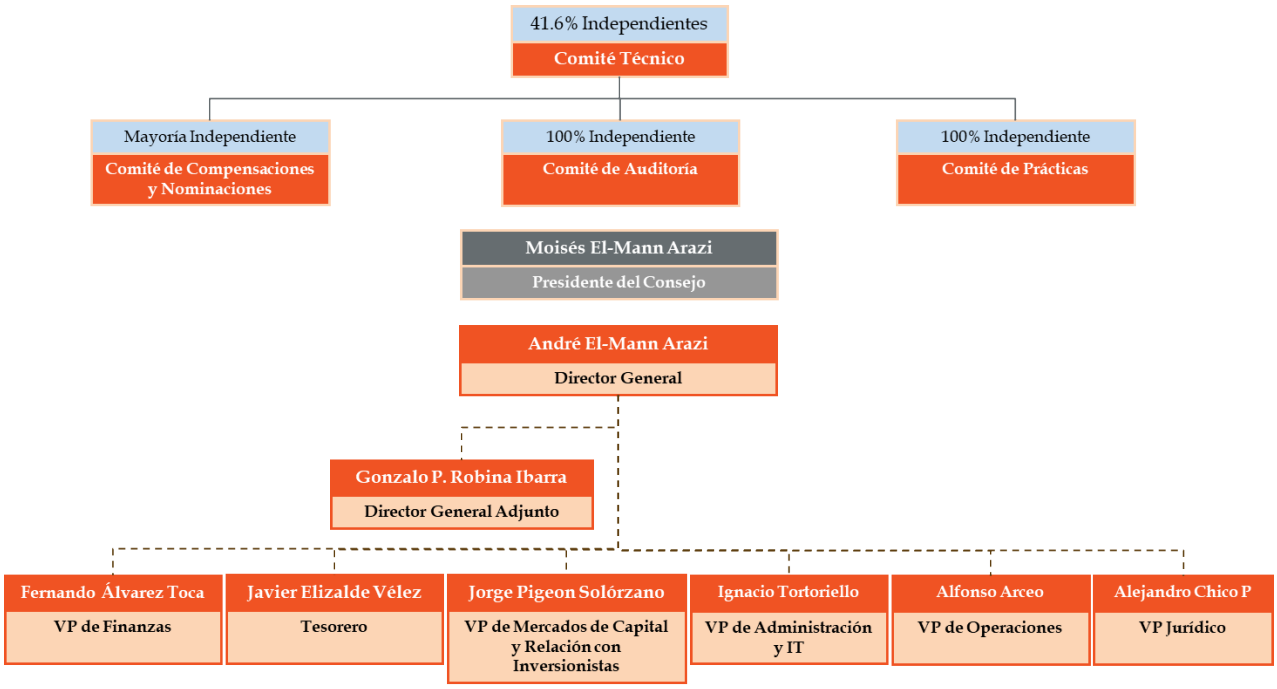
Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 25 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de Fibra UNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de Fibra UNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 35 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vicepresidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de Fibra UNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 25 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con restructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de Fibra UNO. Previo a incorporase a Fibra UNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 30 de septiembre de 2026:



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.

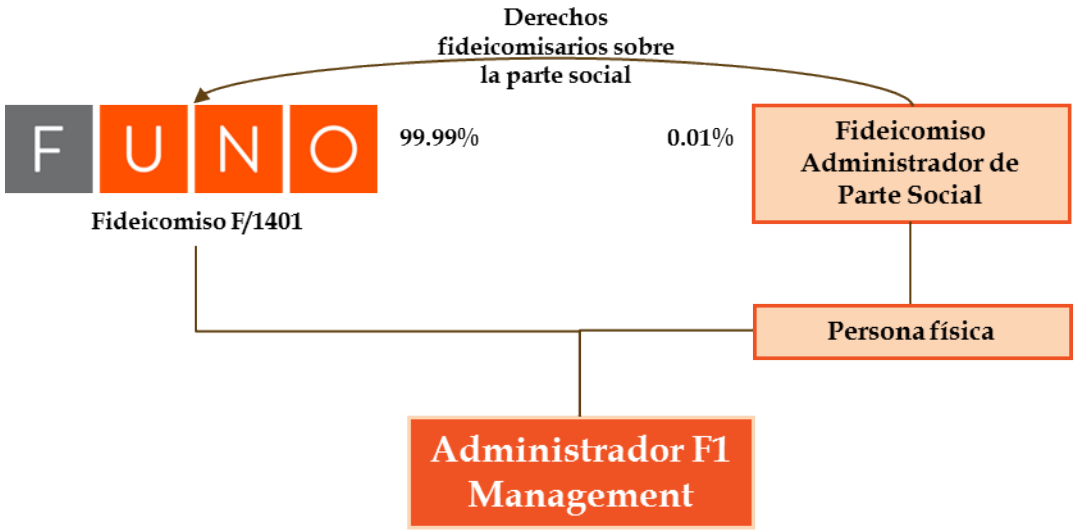
El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos 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:



Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Edad	Sexo (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi		No	72	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	42	Masculino	14	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	36	Masculino	14	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	55	Masculino	14	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**

4	Elías Sacal Micha		No	76	Masculino	14	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	37	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	66	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	44	Masculino	14	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	83	Masculino	14	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	54	Masculino	14	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	76	Masculino	14	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	74	Masculino	14	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Sí	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.** Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. **
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Sí	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Sí	77	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza (2)	N/A	Sí	75	Masculino	14	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		-	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Sí	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
13	María del Mar Torre Blanca	N/A	Sí	42	Femenino	0.5	Miembro de Comité Técnico de Fibra Hotel, XINFRA, Fibra Uno / Socia en Miranda

							Partners

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Hasta agosto de 2025 (fecha en que concluyó la gestión de Herminio Blanco Mendoza), el 91.67% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico eran del sexo masculino y el 8.33% del sexo femenino; con posterioridad a dicha fecha el 90.91% de dicho comité son del sexo masculino y 9.09% del sexo femenino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.
(2) Hasta agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico. A partir del 30 de abril de 2026 se incorpora María del Mar Torre Blanca como nuevo miembro independiente del Comité Técnico.
.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Asimismo, los miembros suplentes de Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Jaime Kababie Sacal, tienen parentesco (por consanguinidad) con dichos miembros propietarios. Por su parte Abude Attié Dayán tiene parentesco por consanguinidad con su suplente e Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

Para una descripción de las biografías de los directivos del Administrador del Fideicomiso, ver sección "2. EL FIDEICOMISO - *d) Contratos y Acuerdos Relevantes – II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza– vii) La Administración y los Comités*", del presente documento.

Designación de los miembros del Comité Técnico

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico).

Los Fideicomitentes Adherentes, a través del Fideicomiso de Control, mientras los mismos mantengan la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. Los Fideicomitentes Adherentes, a su discreción, podrán designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Facultades del Comité Técnico

A continuación se transcriben las secciones 9.1.24 y 9.2 Bis de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité Técnico:

"*9.1.24 El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:*

(i) Acordar la Emisión de los CBFIs en cada Fecha de Emisión y Colocación en el mercado de valores de México y/o en el extranjero. Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Fideicomitente designa en este acto un comité técnico integrado exclusivamente por los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi) y André El-Mann Arazi, quienes deberán acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Adhesión.

(ii) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo.

(iii) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones a ser realizadas por el Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

(iv) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso.

(v) Aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas así como autorizar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante y del Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

(vi) En casos urgentes, cuando el Administrador sea destituido, se encuentre impedido para continuar o no pueda ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso, designar a un administrador sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas.

(vii) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover a la Empresa de Servicios de Representación y al Asesor, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.

(viii) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(ix) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(x) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(xi) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(xii) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xiii) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

A. Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso o a nivel proyecto de Inversión en Bienes Inmuebles: (i) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) LTV y 1.20x DSCR (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda); (ii) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (iii) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (iv) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de apalancamiento del punto (i) anterior.

B. En caso de propiedades adquiridas con apalancamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de 12 (doce) meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso.

En los ejercicios subsecuentes, las políticas de apalancamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se apalanque el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el 80% (ochenta por ciento) de los límites de apalancamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso.

Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii).

En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii).

(xiv) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

A. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D. E. y G. siguientes.

B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

C. En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.

D. En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, el ejercicio del Derecho de Reversión se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente Fideicomiso.

E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la

primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

(xv) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(xvi) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.

(xvii) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

(xviii) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de los Bienes Inmuebles Aportados.

(xix) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima del presente Fideicomiso.

(xx) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo.

(xxi) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes.

9.1.25 Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración.

(…)

9.2 Bis. Facultades del Comité Técnico conforme a la Legislación Aplicable. El Comité Técnico contará con las siguientes facultades:

(a) El Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas, del Fideicomitente y del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

b) Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apeguen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior."

Comités de apoyo al Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso es auxiliado en sus funciones por los siguientes comités, cuya integración fue ratificada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 30 de abril de 2026:

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Auditoría:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin	Presidente	71	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
Antonio Hugo Franck Cabrera (3)	Vocal	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gomez Cavazos	Vocal	62	Femenino	1	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.
(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.
(3) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico; Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (vocal) del Comité de Auditoría, siendo sustituido por Antonio Hugo Franck Cabrera como vocal de dicho Comité de Auditoría.

A continuación, se transcriben las secciones 9.2.3 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité de Auditoría:

"9.2.3 El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(i) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.

(ii) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(iii) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(iv) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(v) Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(vi) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(vii) Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(viii) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario.

(ix) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(x) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(xi) Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.

(xii) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior."

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Prácticas Societarias:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
José Antonio Meade Kuribreña	Vocal	56	Masculino	1	Grupo Chedraui S.A. de C.V**. HSBC México S.A.**
Rubén Goldberg Javkin	Vocal	77	Masculino	14	Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF) ** Nemak, S.A.B. de C.V. ** Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
(1) Los tres integrantes del Comité de Prácticas Societarias son expertos en materia financiera.
(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas Societarias son del sexo masculino.

A continuación se transcriben las secciones 9.3.3 de la Cláusula Novena del Fideicomiso, que describen las facultades del Comité de Auditoría:

"9.3.3 El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(i) Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

(ii) Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(iii) Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(iv) Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(v) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.

(vi) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(vii) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso."

Comité de Nominaciones y Compensaciones

El Comité de Nominaciones y Compensaciones se integra con los 3 (tres) Miembros Independientes y 2 Miembros Propietarios que determinen el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones:

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o

				cargo (años)	miembros del consejo de administración.
Rubén Goldberg Javkin (3)	Presidente	76	Masculino	14	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal	72	Masculino	9	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.P.I. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gómez Cavazos	Vocal	62	Masculino	14	Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito) **
André El-Mann Arazi	Vocal	61	Masculino	14	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Isidoro Attié Laniado	Vocal	57	Masculino	14	Grupo Financiero Actinver, S.A.*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
(1) Irma Adriana Gómez Cavazos y Herminio Blanco Mendoza son expertos en materia financiera.
(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.
(3) En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico. Como consecuencia de lo anterior, también concluyó su encargo como miembro (presidente) del Comité de Nominaciones y Compensaciones, siendo sustituido por Rubén Goldberg Javkin como presidente de dicho Comité de Nominaciones y Compensaciones.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones fue constituido por el propio Comité Técnico para efecto de ser auxiliado en las funciones relacionadas con la búsqueda y nominación de los miembros independientes del Comité Técnico, de los directivos del Administrador, así como para sugerir a la Asamblea de Tenedores cualquier compensación por el desempeño del cargo de los miembros del Comité Técnico.

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad[1]	Sexo[2]	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración
André El-Mann Arazi	61	Masculino	Director General	15	46	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	64	Masculino	Director General Adjunto	14	41	N/A
Fernando Álvarez Toca	53	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	8	8	Retrofin S.A. de C.V.** Bolsa Institucional de Valores S.A. de C.V. Bupa Mexico, Compañía de Seguros S.A. de C.V.
Javier Elizalde Vélez	53	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	15	16	N/A
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	56	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	13	13	N/A
Víctor Ignacio Tortoriello	68	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	13	13	N/A
Alfonso Arceo Oregón	54	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	12	17	N/A
Alejandro Chico Pizarro	50	Masculino	Vicepresidente Jurídico	11	11	N/A

* Relación comercial con el Administrador del Fideicomiso.
** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.
*** Fideicomitente del Fideicomiso.
[1] Al 30 de septiembre de 2026.
[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.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los directivos del Administrador del Fideicomiso.

El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

Durante los últimos tres ejercicios sociales, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

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

A partir del 1 de enero de 2026, con motivo de la internalización de los Servicios de Asesoría en Planeación, ya no será pagada la contraprestación referida al Asesor con motivo del Contrato de Asesoría en Planeación.

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.

Así como, a partir del 1 de enero de 2026, con motivo de la internalización de los Servicios de Representación, ya no será pagada la contraprestación aplicable a la Empresa de Servicios de Representación con motivo del Contrato de Servicios de Representación.

Para 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

Hasta el 31 de diciembre de 2025, estábamos sujetos a que surgieran conflictos de interés en la relación con el Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. En atención a la comunicación continua con nuestros Tenedores, durante 2023 se iniciaron procesos tendientes a la internalización del Asesor y el Representante Inmobiliario, siendo que a partir del 1 de enero de 2026, las funciones de dichas entidades fueron internalizadas para ser desempeñadas desde nuestra estructura interna y así disminuir o eliminar las percepciones de conflictos de interés a este respecto.

Aunado a lo anterior, de conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche 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, al Asesor[4], 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 30 de septiembre de 2026, No se ha realizo ningún cambio de auditores externos que dictaminan los estados financieros del fideicomiso.

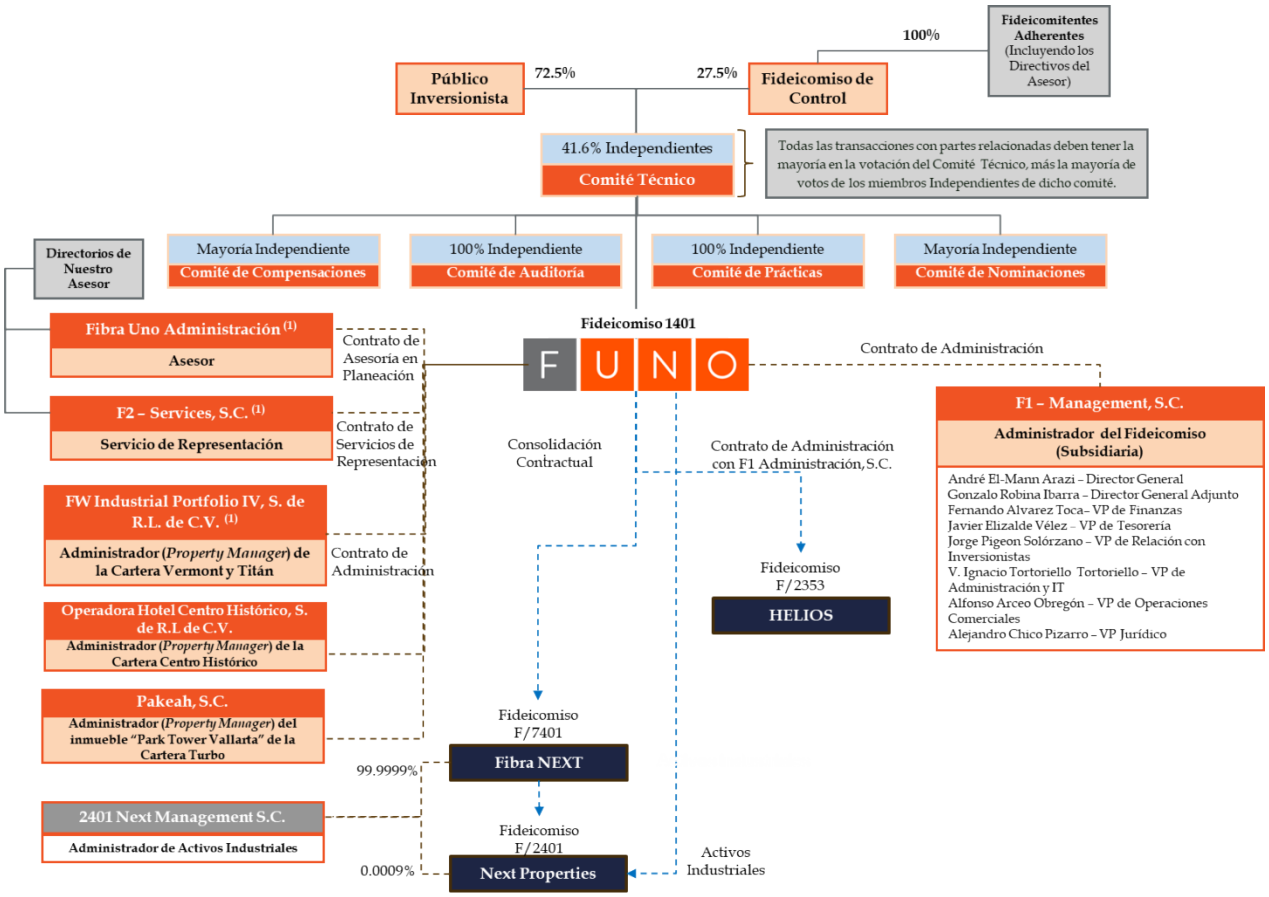
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

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.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs
Estructura del Fideicomiso

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura corporativa al 30 de septiembre de 2026:



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

A partir del 1 de enero de 2026, la Emisora cuenta con una estructura de administración internalizada.

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 del Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 30 de septiembre de 2026, un total de 3,838,823,784 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".

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.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%	4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%	4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%	10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%	6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%	7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%	8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%	5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%	5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%	6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%	3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%	5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%	4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%	6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%	6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%	10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%	5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%	9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%	4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%	6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%	6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%	6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%	5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%	9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%	8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%	6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%	15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%	3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%	3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%	9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%	14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%	6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%	6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%	5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%	6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%	5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%	6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%	9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%	5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%	7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%	15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%	11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%	9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%	6,328,155
Enero de 2019	26.24	26.24	22.67	15.57%	7,638,872
Febrero de 2019	26.68	26.93	25.58	2.38%	5,953,751
Marzo de 2019	26.82	27.95	26.28	0.07%	6,503,684
Abril de 2019	28.26	28.26	26.47	4.09%	6,708,453
Mayo de 2019	25.15	27.70	23.73	-8.38%	7,543,473
Junio de 2019	25.42	25.88	24.51	1.60%	5,106,805
Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre de 2020	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696
Enero de 2021	22.89	23.64	21.94	0.79%	7,053,169
Febrero de 2021	23.66	24.20	23.51	-0.67%	7,697,474
Marzo de 2021	23.89	24.51	23.55	-0.87%	7,379,761
Abril de 2021	25.01	25.32	23.73	5.39%	7,189,526
Mayo de 2021	23.29	24.91	22.31	-6.50%	4,958,524
Junio de 2021	21.53	23.55	21.53	-6.55%	8,063,401
Julio de 2021	21.70	22.17	21.15	2.31%	9,949,662
Agosto de 2021	22.85	22.85	21.16	7.58%	5,444,084
Septiembre de 2021	23.40	23.65	21.52	5.83%	4,851,923
Octubre de 2021	20.46	22.95	20.18	-10.85%	8,315,309
Noviembre de 2021	19.70	21.10	19.27	-4.78%	6,511,750
Diciembre de 2021	21.64	21.64	19.97	8.20%	4,746,556
Enero de 2022	21.20	22.50	20.09	-0.93%	5,965,786
Febrero de 2022	23.08	23.08	20.75	5.29%	6,529,994
Marzo de 2022	23.30	23.74	21.17	1.97%	7,454,144
Abril de 2022	22.38	24.03	22.18	-3.45%	8,381,467
Mayo de 2022	20.78	22.73	20.21	-6.56%	11,402,960
Junio de 2022	20.03	20.53	18.59	-2.05%	9,803,152
Julio de 2022	20.58	21.00	20.00	2.75%	5,996,795
Agosto de 2022	20.16	21.19	19.98	-2.04%	6,437,166
Septiembre de 2022	20.66	22.12	20.01	2.48%	5,435,184
Octubre de 2022	23.12	23.12	20.60	9.68%	5,137,663
Noviembre de 2022	23.97	24.34	23.00	2.74%	5,599,303
Diciembre de 2022	22.96	24.40	22.96	-5.44%	6,364,059
Enero de 2023	25.48	26.05	23.39	10.98%	6,071,359
Febrero de 2023	26.10	27.09	24.31	2.35%	6,270,269
Marzo de 2023	25.23	26.34	23.51	-3.18%	7,131,272
Abril de 2023	24.84	25.38	24.37	-1.04%	6,697,671
Mayo de 2023	25.68	25.68	23.51	3.67%	6,813,134
Junio de 2023	25.00	26.16	24.17	1.87%	5,949,730
Julio de 2023	25.16	25.16	24.80	0.68%	5,522,181
Agosto de 2023	24.84	25.93	24.84	-1.70%	6,732,793
Septiembre de 2023	29.05	29.05	24.34	16.62%	10,859,698
Octubre de 2023	27.37	29.34	27.37	-5.78%	8,367,567
Noviembre de 2023	27.95	29.24	27.31	-0.36%	8,428,862
Diciembre de 2023	30.57	30.72	28.19	7.75%	6,080,798
Enero de 2024	29.26	30.31	28.55	-3.78%	5,008,525
Febrero de 2024	30.80	32.64	29.18	3.88%	10,916,054
Marzo de 2024	27.61	31.41	27.61	-10.68%	7,628,897
Abril de 2024	24.59	28.34	24.59	-12.92%	7,552,525
Mayo de 2024	24.22	25.63	23.77	-0.90%	6,523,753
Junio de 2024	22.48	24.59	22.22	-0.66%	10,050,948
julio de 2024	23.68	24.61	22.24	5.71%	7,383,729
Agosto de 2024	23.19	24.62	23.14	0.04%	7,162,163
Septiembre de 2024	22.92	23.19	22.16	0.04%	8,960,455
Octubre de 2024	23.04	24.59	22.81	-0.90%	8,849,890
Noviembre de 2024	21.23	23.24	21.22	-7.74%	7,587,820
Diciembre de 2024	20.72	22.02	20.45	-1.38%	9,398,013

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2025	21.48	21.77	20.11	1.75%	5,799,812
Febrero de 2025	22.29	22.74	21.48	3.77%	18,100,529
Marzo de 2025	23.91	24.43	21.92	3.78%	8,196,410
Abril de 2025	25.29	26.07	21.92	3.99%	8,523,764
Mayo de 2025	27.29	27.29	24.51	8.21%	9,165,934
Junio de 2025	25.92	27.02	25.50	-3.57%	9,726,738
Julio de 2025	26.87	27.26	25.81	-0.15%	4,682,601
Agosto de 2025	26.24	26.75	25.20	-1.65%	5,283,280
Septiembre de 2025	26.99	29.29	26.51	1.81%	5,780,010
Octubre de 2025	26.96	28.02	26.54	-2.18%	3,611,301
Noviembre de 2025	26.62	28.5	26.12	-1.95%	4,988,122
Diciembre de 2025	26.99	27.63	26.29	-0.77%	5,968,556
Enero de 2026	27.18	29.26	26.52	0.26%	5,815,253
Febrero de 2026	29.92	30	27.18	10.08%	6,716,051
Marzo de 2026	29.17	29.66	26.5	-1.65%	6,366,884
Abril de 2026	29.99	32.1	29.5	1.66%	5,638,475
Mayo de 2026	30	30.78	29.09	0.03%	5,458,531
Junio de 2026	29.97	30.15	28.35	4.46%	5,384,506
Julio de 2026	31.39	31.87	29.68	4.04%	4,302,015
Agosto de 2026	29.31	31.46	29.01	-6.69%	3,470,191
Septiembre de 2026	29.21	30.08	29.19	0.07%	6,572,317

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento [1]	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452
1Q2021	23.89	24.51	21.94	5.20%	7,371,641
2Q2021	21.53	21.53	25.32	-9.27%	6,702,437
3Q2021	23.40	23.65	21.15	10.33%	6,777,736
4Q2021	21.64	22.95	19.27	-5.70%	6,469,176
1Q2022	23.30	23.74	20.09	8.88%	6,666,816
2Q2022	20.03	24.03	18.59	-13.59%	9,933,053
3Q2022	20.66	22.12	19.98	3.15%	5,971,175
4Q2022	22.96	24.40	20.60	8.92%	5,701,971
1Q2023	25.23	27.09	23.39	9.89%	6,491,318
2Q2023	25.00	26.16	23.51	-0.40%	6,473,243
3Q2023	29.05	29.05	24.34	16.25%	7,674,980
4Q2023	30.57	30.72	27.31	6.48%	7,606,102
1Q2024	27.61	32.64	27.61	-9.21%	7,763,813
2Q2024	22.48	28.34	22.22	-20.40%	7,979,642
3Q2024	22.92	24.62	22.16	2.32%	7,667,118
4Q2024	20.72	24.59	20.45	-10.88%	8,623,240
1Q2025	23.91	24.43	20.11	13.26%	10,552,159
2Q2025	25.92	27.29	21.92	6.58%	9,148,732
3Q2025	26.99	29.29	25.20	0.30%	5,203,703
4Q2025	26.99	28.50	26.12	-2.07%	4,812,284
1Q2026	29.17	30.00	26.50	7.60%	6,141,616
2Q2026	29.97	32.10	28.35	1.59%	5,464,623
3Q2026	29.21	31.87	29.01	-2.57%	4,766,754

(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.

[1] En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

[1] En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

[3] En agosto de 2025 Herminio Blanco Mendoza concluyó su gestión como Miembro Independiente del Comité Técnico sin que a la fecha, haya sido designado un nuevo miembro independiente del Comité Técnico.

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

La situación financiera del Fideicomiso se presenta a continuación:

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Activo	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	$ 4,365,495	$ 13,721,823
Rentas por cobrar	4	2,809,362	2,131,586
Otras cuentas por cobrar	5	672,965	383,371
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	707,113	747,369
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,924,436	4,412,212
Activo financiero de propiedades		255,392	50,101
Instrumentos financieros derivados	10	50,727	940,339
Pagos anticipados		1,626,576	1,526,419
Otros activos		372,109	491,760
Activo disponible para la venta		-	12,358,667
Total de activo circulante		**15,784,175**	**36,763,647**
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	3	153,566	155,706
Inversión en instrumentos financieros		675,505	675,505
Propiedades de inversión	6	386,765,650	360,758,353
Activo financiero de propiedades		1,812,676	2,350,461
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	11,560,333	11,843,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	207,614	155,927
Pagos anticipados		-	91,209
Instrumentos financieros derivados	10	4,689	-
Intangibles	8	736,984	813,622
Otros activos		910,347	1,233,382
Total de activo no circulante		**402,827,364**	**378,077,690**
Total de activo		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	$ 11,257,405	$ 11,947,917
Intereses por pagar		1,687,893	1,691,886
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	3,969,947	4,076,567
Contraprestación Helios		444,501	693,569
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		683,112	516,418
Depósitos de los arrendatarios		217,943	269,903
Rentas cobradas por anticipado		367,173	366,284
Derechos de arrendamiento		111,280	107,212
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	897,465	311,085
Instrumentos financieros derivados	10	-	2,063,241
Total de pasivo a corto plazo		**19,636,719**	**22,044,082**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	143,815,658	138,914,573
Pasivos acumulados		50,110	71,040
Depósitos de los arrendatarios		2,066,695	1,856,562
Rentas cobradas por anticipado		586,639	588,762
Instrumentos financieros derivados	10	3,847,784	1,858,439
Total de pasivo a largo plazo		**150,366,886**	**143,289,376**
Total de pasivo		**170,003,605**	**165,333,458**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		101,480,112	102,379,312
Utilidades retenidas		95,182,378	100,285,720
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,151,834)	(1,647,475)
Reserva de recompra de CBFI´s		1,521,020	1,405,420
Total de patrimonio controladora		**195,031,676**	**202,422,977**
Participación no controladora		53,576,258	47,084,902
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**248,607,934**	**249,507,879**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **418,611,539**	$ **414,841,337**

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

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

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Ingresos de arrendamiento	$ 21,527,333	$ 7,432,953	$ 14,094,380	$ 20,048,765	$ 6,646,784	$ 13,401,981
Ingresos por mantenimiento	2,317,024	816,446	1,500,578	2,160,737	730,761	1,429,976
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	286,032	85,168	200,864	195,156	72,382	122,774
Ingresos de activos financieros de propiedades	195,301	62,446	132,855	223,175	74,391	148,784
Comisión por administración	-	-	-	7,528	998	6,530
	24,325,690	**8,397,013**	**15,928,677**	**22,635,361**	**7,525,316**	**15,110,045**
Honorarios de administración	-	-	-	(755,316)	(258,552)	(496,764)
Gastos corporativos y de administración	(1,609,925)	(487,333)	(1,122,592)	(1,910,835)	(611,758)	(1,299,077)
Gastos de mantenimiento	(3,494,724)	(1,194,789)	(2,299,935)	(2,931,169)	(995,953)	(1,935,216)
Predial	(622,622)	(204,852)	(417,770)	(618,942)	(204,499)	(414,443)
Seguros	(396,806)	(135,814)	(259,992)	(364,675)	(131,674)	(233,001)
	(6,123,077)	**(2,022,788)**	**(4,100,289)**	**(6,580,937)**	**(2,202,436)**	**(4,378,501)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**18,202,613**	**6,374,225**	**11,828,388**	**16,054,424**	**5,322,880**	**10,731,544**
Gastos por intereses	(8,800,862)	(2,962,451)	(5,848,411)	(9,076,647)	(2,951,709)	(6,124,938)
Ingresos por intereses	566,255	115,109	451,146	196,497	36,188	160,309
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	**9,968,006**	**3,536,883**	**6,431,123**	**7,174,274**	**2,407,359**	**4,766,915**
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	82,500	-	82,500	44,117	44,117	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	336,953	(1,060,050)	1,397,003	3,600,949	1,290,019	2,310,930
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	8,852	(165,718)	174,570	95,875	41,169	54,706
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	5,344,807	5,537,941	(193,134)	254,236	44,465	209,771
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(167,474)	(61,959)	(105,515)	(250,577)	(62,815)	(187,762)
Otros ingresos (gastos)	(33,262)	(1,312)	(31,950)	(34,241)	264	(34,505)
Bono ejecutivo	(342,901)	(79,759)	(263,142)	(82,831)	(27,610)	(55,221)
Utilidad neta consolidada	**$ 15,120,843**	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados						
ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(1,269,311)	(1,390,679)	121,368	1,689,237	540,124	1,149,113
Utilidad integral consolidada	**$ 13,851,532**	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	11,666,225	6,186,675	5,479,550	10,672,782	3,695,858	6,976,924
Participación no controladora	3,454,618	1,493,805	1,960,813	52,382	15,564	36,818
	$ 15,120,843	**$ 7,680,480**	**$ 7,440,363**	**$ 10,725,164**	**$ 3,711,422**	**$ 7,013,742**
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	10,161,866	4,706,984	5,454,882	12,362,019	4,235,982	8,126,037
Participación no controladora	3,689,666	1,582,817	2,106,849	52,382	15,564	36,818
	$ 13,851,532	**$ 6,289,801**	**$ 7,561,731**	**$ 12,414,401**	**$ 4,251,546**	**$ 8,162,855**

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

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

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025		$ 102,379,312	$ 100,285,720	$ (1,647,475)	$ 1,405,420	$ 202,422,977	$ 47,084,902	$ 249,507,879
Contribuciones de patrimonio	14	342,900	-	-	-	342,900	4,814,187	5,157,087
Distribuciones a los fideicomisarios	14	(1,242,100)	(6,129,638)	-	-	(7,371,738)	(1,982,241)	(9,353,979)
Otras cuentas de capital		-	(10,524,329)	-	-	(10,524,329)	-	(10,524,329)
Reserva de recompra de CBFI's		-	(115,600)	-	115,600	-	(30,256)	(30,256)
Utilidad neta e integral consolidada		-	11,666,225	(1,504,359)	-	10,161,866	3,689,666	13,851,532
Saldos al 30 de septiembre de 2026		$ 101,480,112	$ 95,182,378	$ (3,151,834)	$ 1,521,020	$ 195,031,676	$ 53,576,258	$ 248,607,934
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$ 105,623,400	$ 82,981,184	$ (3,527,652)	$ 1,268,278	$ 186,345,210	$ 1,433,827	$ 187,779,037
Contribuciones de patrimonio	14	82,831	-	-	-	82,831	-	82,831
Distribuciones a los fideicomisarios	14	(1,870,890)	(4,509,917)	-	-	(6,380,807)	(36,732)	(6,417,539)
Reserva de recompra de CBFI's		-	(336,117)	-	137,143	(198,974)	-	(198,974)
Utilidad neta e integral consolidada		-	10,672,782	1,689,237	-	12,362,019	52,382	12,414,401
Saldos al 30 de septiembre de 2025		$ 103,835,341	$ 88,807,932	$ (1,838,415)	$ 1,405,421	$ 192,210,279	$ 1,449,477	$ 193,659,756

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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	$ 15,120,843	$ 7,680,480	$ 7,440,363	$ 10,725,164	$ 3,711,422	$ 7,013,742
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(5,344,807)	(5,537,941)	193,134	(254,236)	(44,465)	(209,771)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(438,715)	1,096,875	(1,535,590)	(4,149,095)	(1,396,000)	(2,753,095)
Utilidad en venta de activos financieros de propiedades	(82,500)	-	(82,500)	(44,117)	(44,117)	-
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,730,807	437,432	1,293,375	1,798,507	509,460	1,289,047
Bono ejecutivo	342,901	79,759	263,142	82,831	27,610	55,221
Intereses a favor	(566,255)	(115,109)	(451,146)	(196,497)	(36,188)	(160,309)
Intereses a cargo	8,743,669	2,895,258	5,848,411	9,076,647	2,951,709	6,124,938
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(8,852)	165,718	(174,570)	(95,875)	(41,169)	(54,706)
Otras partidas no monetarias	1,525	1,172	353	3,969	10,683	(6,714)
Total	19,498,616	6,703,644	12,794,972	16,947,298	5,648,945	11,298,353
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar a clientes	(883,987)	(136,874)	(747,113)	(353,251)	(158,747)	(194,504)
Otras cuentas por cobrar	(135,304)	16,843	(152,147)	(27,080)	(1,810)	(25,270)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	40,257	(254,681)	294,938	(226,873)	42,341	(269,214)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(512,224)	(325,406)	(186,818)	176,835	35,337	141,498
Pagos anticipados y otros activos	(446,088)	345,610	(791,698)	(1,260,117)	(645,508)	(614,609)
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(1,463,313)	(366,344)	(1,096,969)	(954,081)	(510,755)	(443,326)
Rentas cobradas por anticipado	(1,234)	(30,548)	29,314	(97,787)	6,164	(103,951)
Derechos de arrendamiento	4,068	909	3,159	(20,618)	(2,324)	(18,294)
Depósitos de los arrendatarios	158,174	63,528	94,646	33,609	35,375	(1,766)
Cuentas por pagar partes relacionadas	511,450	104,712	406,738	262,107	200,510	61,597
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	16,770,415	6,121,393	10,649,022	14,480,042	4,649,528	9,830,514
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,891,261)	(472,048)	(3,419,213)	(1,465,937)	(226,165)	(1,239,772)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(7,455,923)	(4,243,452)	(3,212,471)	-	-	-
Recuperación de seguros	66,240	15,798	50,442	274,857	265,110	9,747
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-
Venta de propiedades de inversión	352,000	-	352,000	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(156,491)	(53,234)	(103,257)	(536,845)	(157,632)	(379,213)
Inversiones en asociadas	(17,067)	-	(17,067)	(9,487)	(9,487)	-
Contraprestación Helios	(249,068)	-	(249,068)	(5,000,000)	(2,498,978)	(2,501,022)
Intereses cobrados	566,255	115,109	451,146	196,497	36,188	160,309
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,785,315)	(4,637,827)	(6,147,488)	(6,840,915)	(2,890,964)	(3,949,951)
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(23,116,192)	(12,455,704)	(10,660,488)	(51,683,068)	(15,590,511)	(36,092,557)
Préstamos obtenidos	26,060,000	14,530,000	11,530,000	58,888,368	18,430,000	40,458,368
Gastos por estructuración de deuda	(346,126)	(101,445)	(244,681)	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(156,326)	(65,737)	(90,589)	(668,261)	(184,032)	(484,229)
Distribuciones a los fideicomisarios	(9,353,979)	(3,274,198)	(6,079,781)	(6,417,539)	(2,183,584)	(4,233,955)
Recompra de CBFIs	(30,256)	(30,256)	-	(198,974)	-	(198,974)
Depósito restringido	2,140	(756)	2,896	-	-	-
Intereses pagados	(8,400,689)	(3,588,888)	(4,811,801)	(9,207,325)	(3,556,626)	(5,650,699)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(15,341,428)	(4,986,984)	(10,354,444)	(9,286,799)	(3,084,753)	(6,202,046)
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(9,356,328)	(3,503,418)	(5,852,910)	(1,647,672)	(1,326,189)	(321,483)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	13,721,823	-	13,721,823	4,518,601	-	4,518,601
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 4,365,495	$ (3,503,418)	$ 7,868,913	$ 2,870,929	$ (1,326,189)	$ 4,197,118
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:						
Propiedades de inversión	$ 3,822,230	$ (8,536,437)	$ 12,358,667			
Préstamos	1,887,912	3,722,250	(1,834,338)			
Patrimonio	(5,710,142)	4,814,187	(10,524,329)			

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

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

Al cierre de septiembre de 2026, Fibra Uno cuenta con $6,520 millones de pesos no utilizados de líneas revolventes, así como $11,700 millones de pesos y $300 millones de dólares norteamericanos por parte de la primera línea revolvente comprometida. Finalmente, también se cuenta con una segunda línea revolvente comprometida para NEXT Properties por $700 millones de dólares norteamericanos.

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

El nivel de endeudamiento al cierre del tercer trimestre del 2025 pasó de un 41.5% a un 37.8% al cierre del tercer trimestre de 2026. Por otro lado, el índice de cobertura del servicio de la deuda al cierre del tercer trimestre del 2025 pasó de un 1.55 a un 2.21 al cierre del tercer trimestre de 2026.

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

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

El motivo del cambio en los Préstamos a Corto Plazo se debe principalmente a la liquidación anticipada de dos Bonos Nacionales denominados en pesos, un Bono Nacional denominado en UDIs, prepagos de líneas bilaterales y al efecto cambiario. Finalmente, el motivo del cambio en los Préstamos a Largo Plazo se debe principalmente a la emisión de dos bonos quirografarios sustentables en el mercado nacional, a la obtención de nuevas líneas de crédito y al efecto cambiario.

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.

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

 Formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.

 Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

 Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración,
operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán a nombre de Next Properties.

2401 Next Management, S.C.

- Administrador de Fibra NEXT y Next Properties.

Fiduciario

 Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
 Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
 Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

 Nombrar al presidente del Comité Técnico.
 Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

[1] Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

[2] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

[3] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[4] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[5] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

[6] Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

[7] Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

[8] Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

[9] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.

[10] Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

[11] Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

[12] Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité

Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

[13] En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

[14] Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

[15] Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

[16] Nuestro En términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, el Comité de Auditoría debe integrarse por 3 Miembros Independientes.

[17] Nuestro En términos de lo dispuesto en el Fideicomiso, el Comité de Prácticas debe integrarse por 3 Miembros Independientes.

[18] Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

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 incrementaron en Ps. $475.5 millones o 6.0% respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. $8,397.0 millones durante el trimestre. Comparando contra el mismo trimestre del año anterior, los ingresos incrementaron en Ps. $871.7 millones o 11.6%. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la consolidación de Fibra NEXT.

ii. El efecto de ingresos variables en el portafolio.

iii. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.

iv. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al cierre del trimestre fue de **95.6%**, es decir, disminuyo **-10 pbs** con respecto al trimestre anterior.

i. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de **94.1%**; es decir, un incremento de 20 pbs con respecto al 2T26.

ii. El segmento de oficinas tuvo una ocupación de 79.7%, es decir, una disminución de 240 pbs con respecto al 2T26. Debido principalmente a la salida de un banco de nuestro edificio de oficinas en Polanco, CDMX.

iii. El segmento *otros* tuvo una ocupación de **99.3%**; es decir, un incremento de 10 pbs con respecto al 2T26.

iv. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de **97.8%**; es decir, se mantuvo estable con respecto al 2T26.

v. El segmento *In Service* registró una ocupación de **60.8%**, es decir, un incremento de 44.4% respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. $78.2 millones o 7.0% respecto al 2T26, esto debido principalmente al crecimiento del área bruta rentable del portafolio consolidado. Asimismo, la variación vs el 3T25 fue de Ps. $198.8 millones o 20.0%, dicha variación se debe principalmente a la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de predial disminuyó en Ps. $5.0 millones o -2.4% respecto al 2T26. La variación vs 3T25 fue de Ps. $0.4 millones o 0.2%. Esto debido principalmente a la salida de las propiedades utilizadas como forma de pago en la internalización, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

El gasto de seguro incrementó en Ps. $5.9 millones o 4.5% respecto al 2T26, mientras que la variación vs el mismo trimestre del año anterior fue de Ps. $4.1 millones o 3.1%, esto debido principalmente a la venta de propiedades del portafolio, compensado por la consolidación de Fibra NEXT.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. $471.6 millones o 8.0% respecto al 2T26 para llegar a Ps. $6,374.2 millones. Cerrando el trimestre con un margen del 84.1% sobre ingresos de propiedades[1] y 75.9% comparado con ingresos totales. Comparando contra el 3T25, el NOI incrementó en Ps. $792.8 millones o 14.2% año a año, debido principalmente a **la eliminación de los honorarios que se pagaban al asesor por la internalización.**

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. $176.9 millones o 6.6% respecto al 2T26. Comparando contra el 3T25, el mismo concepto disminuyó en Ps. $78.2 millones o -2.7% año a año. Esto debido principalmente a:
i. El costo de los bonos locales FUNO 26V y FUNO 26-2V, recién emitidos mientras se pagan los bonos FUNO 23-3L, FUNO 23-2L, y FUNO 16U.
ii. La consolidación del pago de intereses de Fibra NEXT.
iii. La variación del tipo de cambio que pasó de Ps. $17.4700 a Ps. $17.8413 de manera trimestral, y de Ps. $18.3825 a Ps. $17.8413 de manera anual, y su efecto en el pago de servicio de la deuda en dólares.
iv. El efecto de un día más de devengamiento.
v. Contrarrestado por los rendimientos generados por la inversión de los recursos líquidos de Fibra Next, así como la disminución en capitalización de intereses.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. $229.0 millones o 8.9% comparado con el 2T26, para llegar a un monto total de Ps. $2,788.6 millones. Comparando contra el 3T25, el FFO incrementó en Ps. $397.1 millones o 16.6% año a año.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. $196.5 millones o 7.9% comparado con el 2T26, alcanzando un total de Ps. $2,674.1 millones. Esto incluyendo el ajuste para AFFO realizado por Fibra NEXT. Comparando contra el 3T25, el AFFO incrementó en Ps. $238.5 millones o 9.8% año a año.

FFO y AFFO por CBFI

Durante el 3T26 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIS, cerrando el trimestre con 3,838,823,784 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFI[2] fueron de Ps. $0.7264 y Ps. $0.6966 respectivamente, con variaciones de 8.3% y 7.3% vs 2T26. Comparando contra el 3T25, el FFO y AFFO por CBFI[2] promedio crecieron 15.6% y 8.8% respectivamente.

Distribución trimestral

La distribución del 3T26 es de Ps. $2,610.4 millones o Ps. $0.6800 por CBFI, equivalente al 97.6% del AFFO generado durante el trimestre y corresponde en un 70% a resultado fiscal y 30% a reembolso de capital. Comparando contra el 3T25, la distribución creció un 12.4%. La distribución será pagada el próximo 9 de Noviembre del 2026.

Conciliación de NOI y FFO
Cifras en millones de pesos

	3T26	2T26	3T25	Δ% 3T26 vs 2T26	Δ% 3T26 vs 3T25	Acum. 2026	Acum. 2025	Δ% Variación
Ingresos de las propiedades[1]	7,580.6	7,161.1	6,793.6	5.9%	11.6%	22,008.7	20,467.1	7.5%
Ingresos totales	8,397.0	7,921.5	7,525.3	6.0%	11.6%	24,325.7	22,635.4	7.5%
- Gastos administrativos	-487.3	-562.6	-611.8	-13.4%	-20.3%	-1,609.9	-1,910.8	-15.7%
- Gastos operativos	-1,194.8	-1,116.5	-996.0	7.0%	20.0%	-3,494.7	-2,931.2	19.2%
- Predial	-204.9	-209.9	-204.5	-2.4%	0.2%	-622.6	-618.9	0.6%
- Seguro	-135.8	-129.9	-131.7	4.5%	3.1%	-395.8	-364.7	8.5%
Ingreso neto operativo (NOI)	**6,374.2**	**5,902.6**	**5,581.4**	**8.0%**	**14.2%**	**18,202.6**	**16,809.7**	**8.3%**
Margen sobre ingresos totales	75.9%	74.5%	74.2%	140 pbs	170 pbs	74.8%	74.3%	60 pbs
Margen sobre ingresos por renta[1]	84.1%	82.4%	82.2%	170 pbs	190 pbs	82.7%	82.1%	60 pbs
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	7,680.5	5,460.2	3,711.4	40.7%	106.9%	15,120.8	10,725.2	41.0%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-5,537.9	23.4	-44.5	n/a[5]	n/a[5]	-5,344.8	-254.2	n/a[5]
+/- Variación de tipo de cambio	1,060.1	-2,490.4	-1,290.0	-142.6%	-182.2%	-337.0	-3,600.9	-90.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	165.7	3.2	-41.2	n/a[5]	-502.5%	-8.9	-95.9	-90.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	62.0	45.3	62.8	36.8%	-1.4%	167.5	250.6	-33.2%
+ Provisión para el PCE	79.8	139.1	27.6	-42.6%	188.9%	342.9	82.8	314.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%	76.6	76.6	0.0%
- Participación no controladora	-748.3	-670.1	-15.9	11.7%	n/a[5]	-2,039.3	-53.2	n/a[5]
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.3	23.4	-0.3	-94.4%	-593.2%	33.3	34.2	-2.9%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	-44.1	0.0%	-100.0%	-82.5	-44.1	87.0%
FFO	**2,788.6**	**2,559.6**	**2,391.5**	**8.9%**	**16.6%**	**7,928.7**	**7,121.1**	**11.3%**
+/- Ajuste NEXT Capex mantenimiento y comisión mercantil	-114.5	-82.0	0.0	39.7%	n/a	-298.7	0.0	n/a
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	44.1	0.0%	-100.0%	82.5	44.1	87.0%
AFFO	**2,674.1**	**2,477.6**	**2,435.6**	**7.9%**	**9.8%**	**7,712.5**	**7,165.2**	**7.6%**
Por CBFI								
NOI[2]	1.6605	1.5473	1.4667	7.3%	13.2%	4.7629	4.4161	7.9%
FFO[2][4]	0.7264	0.6710	0.6285	8.3%	15.6%	2.0746	1.8708	10.9%
AFFO[2]	0.6966	0.6495	0.6400	7.3%	8.8%	2.0181	1.8824	7.2%
Distribución[3]	0.6800	0.6398	0.6050	6.3%	12.4%	1.9398	1.7300	12.1%

(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.
(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,838,823,784. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.
(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.
(5) No significativo debido a la magnitud de la variación.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FUNO
Periodo cubierto por los estados financieros:	01-01-2026 al 30-09-026
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
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:	3
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]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,365,495,000	13,721,823,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	6,066,069,000	4,788,745,000
Impuestos por recuperar	4,924,436,000	4,412,212,000
Otros activos financieros	306,119,000	990,440,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	372,109,000	12,850,427,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	16,034,228,000	36,763,647,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	16,034,228,000	36,763,647,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	207,614,000	155,927,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	2,646,436,000	3,181,672,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	11,560,333,000	11,843,525,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	386,765,650,000	360,758,353,000
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	2,706,450,000	2,138,213,000
Total de activos no circulantes	403,886,483,000	378,077,690,000
Total de activos	419,920,711,000	414,841,337,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,691,421,000	8,226,768,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	13,195,351,000	13,817,314,000
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	19,886,772,000	22,044,082,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	19,886,772,000	22,044,082,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	6,551,228,000	3,403,467,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	144,874,777,000	139,885,909,000
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	151,426,005,000	143,289,376,000
Total pasivos	171,312,777,000	165,333,458,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	101,480,112,000	102,379,312,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	96,703,398,000	101,691,140,000
Otros resultados integrales acumulados	(3,151,834,000)	(1,647,475,000)
Total de la participación controladora	195,031,676,000	202,422,977,000
Participación no controladora	53,576,258,000	47,084,902,000
Total de capital contable	248,607,934,000	249,507,879,000
Total de capital contable y pasivos	419,920,711,000	414,841,337,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	24,325,690,000	22,635,362,000	8,397,013,000	7,525,316,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	24,325,690,000	22,635,362,000	8,397,013,000	7,525,316,000
Gastos de venta	6,156,339,000	5,859,863,000	2,024,100,000	1,943,620,000
Gastos de administración	419,539,000	914,785,000	105,305,000	311,708,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	17,749,812,000	15,860,714,000	6,267,608,000	5,269,988,000
Ingresos financieros	16,181,977,356	4,232,092,000	7,837,502,900	749,475,000
Gastos financieros	18,810,946,356	9,367,642,000	6,424,630,900	2,308,041,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	15,120,843,000	10,725,164,000	7,680,480,000	3,711,422,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	15,120,843,000	10,725,164,000	7,680,480,000	3,711,422,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	15,120,843,000	10,725,164,000	7,680,480,000	3,711,422,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	11,666,225,000	10,672,782,000	6,186,675,000	3,695,858,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,454,618,000	52,382,000	1,493,805,000	15,564,000
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	2.6471	3.2486	1.2262	1.1132
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.6471	3.2486	1.2262	1.1132
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.0091	2.4436	0.9306	0.8373
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.0091	2.4436	0.9306	0.8373

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	15,120,843,000	10,725,164,000	7,680,480,000	3,711,422,000
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	0	0	0	0
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	0	0	0	0
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	(1,269,311,000)	1,689,237,000	(1,390,679,000)	540,124,000
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 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(1,269,311,000)	1,689,237,000	(1,390,679,000)	540,124,000
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	(1,269,311,000)	1,689,237,000	(1,390,679,000)	540,124,000
Total otro resultado integral	(1,269,311,000)	1,689,237,000	(1,390,679,000)	540,124,000
Resultado integral total	13,851,532,000	12,414,401,000	6,289,801,000	4,251,546,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	10,161,866,000	12,362,019,000	4,706,984,000	4,235,982,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	3,689,666,000	52,382,000	1,582,817,000	15,564,000

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	15,120,843,000	10,725,164,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	8,168,562,000	8,784,275,000
+ Gastos de depreciación y amortización	933,538,000	861,367,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,140,170,000	1,019,971,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(438,715,000)	(4,149,095,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(5,645,066,000)	(82,003,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(82,500,000)	(44,117,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	300,259,000	(172,233,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(883,987,000)	(353,251,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,053,359,000)	(1,337,235,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(1,463,313,000)	(954,081,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	672,458,000	181,280,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	1,525,000	0
+ 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)	1,649,572,000	3,754,878,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	16,770,415,000	14,480,042,000
- 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 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	16,770,415,000	14,480,042,000
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	352,000,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	7,455,923,000	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	4,313,887,000	7,312,269,000
+ 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	566,255,000	196,497,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	66,240,000	274,857,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10,785,315,000)	(6,840,915,000)
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	30,256,000	198,974,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	26,060,000,000	58,888,368,000
- Reembolsos de préstamos	23,116,192,000	51,683,068,000
- 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	9,353,979,000	6,417,539,000
- Intereses pagados	8,400,689,000	9,207,325,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(500,312,000)	(668,261,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(15,341,428,000)	(9,286,799,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(9,356,328,000)	(1,647,672,000)
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	(9,356,328,000)	(1,647,672,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	13,721,823,000	4,518,601,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,365,495,000	2,870,929,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	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	102,379,312,000	0	0	101,691,140,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	11,666,225,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	11,666,225,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	342,900,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,242,100,000	0	0	6,129,638,000	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	(10,524,329,000)	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	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	(899,200,000)	0	0	(4,987,742,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	101,480,112,000	0	0	96,703,398,000	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	0	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	0	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	(1,647,475,000)	(1,647,475,000)	202,422,977,000	47,084,902,000	249,507,879,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	11,666,225,000	3,454,618,000	15,120,843,000
Otro resultado integral	0	0	0	(1,504,359,000)	(1,504,359,000)	(1,504,359,000)	235,048,000	(1,269,311,000)
Resultado integral total	0	0	0	(1,504,359,000)	(1,504,359,000)	10,161,866,000	3,689,666,000	13,851,532,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	342,900,000	4,814,187,000	5,157,087,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	7,371,738,000	1,982,241,000	9,353,979,000
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	(10,524,329,000)	(30,256,000)	(10,554,585,000)
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	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	(1,504,359,000)	(1,504,359,000)	(7,391,301,000)	6,491,356,000	(899,945,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(3,151,834,000)	(3,151,834,000)	195,031,676,000	53,576,258,000	248,607,934,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	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	10,672,782,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	10,672,782,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	82,831,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,870,890,000	0	0	4,509,917,000	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	(198,974,000)	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	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	(1,788,059,000)	0	0	5,963,891,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	103,835,341,000	0	0	90,213,353,000	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	10,672,782,000	52,382,000	10,725,164,000
Otro resultado integral	0	0	0	1,689,237,000	1,689,237,000	1,689,237,000	0	1,689,237,000
Resultado integral total	0	0	0	1,689,237,000	1,689,237,000	12,362,019,000	52,382,000	12,414,401,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	82,831,000	0	82,831,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	6,380,807,000	36,732,000	6,417,539,000
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	(198,974,000)	0	(198,974,000)
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	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	1,689,237,000	1,689,237,000	5,865,069,000	15,650,000	5,880,719,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,852,834,000)	(1,838,415,000)	192,210,279,000	1,449,477,000	193,659,756,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	101,480,112,000	102,379,312,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	24	24
Numero de empleados	344	329
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,838,823,784	3,810,649,852
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	247,553,000	903,494,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	76,638,000	76,638,000	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	32,199,146,000	30,163,851,000
Utilidad (pérdida) de operación	22,826,632,000	21,237,373,000
Utilidad (pérdida) neta	31,445,002,000	14,764,215,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	25,449,457,000	14,756,928,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,382,943,000	12,258,335,000
Total efectivo	3,382,943,000	12,258,335,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	93,986,000	747,763,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	888,566,000	715,725,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	982,552,000	1,463,488,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,365,495,000	13,721,823,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	2,809,362,000	2,131,586,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	707,113,000	747,369,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	1,876,629,000	1,526,419,000
Total anticipos circulantes	1,876,629,000	1,526,419,000
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	672,965,000	383,371,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	6,066,069,000	4,788,745,000
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 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	207,614,000	155,927,000
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	207,614,000	155,927,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	11,560,333,000	11,843,525,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	11,560,333,000	11,843,525,000
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 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	386,765,650,000	360,758,353,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	386,765,650,000	360,758,353,000
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	1,768,474,000	1,960,123,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	897,465,000	311,085,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	478,453,000	473,496,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	478,453,000	473,496,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,201,473,000	2,116,444,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,679,926,000	2,589,940,000
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	1,345,556,000	3,365,620,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,691,421,000	8,226,768,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	11,507,458,000	10,625,428,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	1,500,000,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,687,893,000	1,691,886,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	13,195,351,000	13,817,314,000
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	586,639,000	588,762,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	50,110,000	71,040,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	636,749,000	659,802,000
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	5,914,479,000	2,743,665,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	6,551,228,000	3,403,467,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	41,012,746,000	38,936,001,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	103,862,031,000	100,949,908,000
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	144,874,777,000	139,885,909,000
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	(3,151,834,000)	(1,661,894,000)
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	0	14,419,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	(3,151,834,000)	(1,647,475,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	419,920,711,000	414,841,337,000
Pasivos	171,312,777,000	165,333,458,000
Activos (pasivos) netos	248,607,934,000	249,507,879,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	16,034,228,000	36,763,647,000
Pasivos circulantes	19,886,772,000	22,044,082,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(3,852,544,000)	14,719,565,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	19,347,595,000	17,880,647,000	6,660,315,000	5,949,598,000
Ingresos por renta variable	2,179,738,000	2,168,119,000	772,638,000	697,186,000
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	286,032,000	195,156,000	85,168,000	72,382,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	195,301,000	223,175,000	62,446,000	74,391,000
Ingresos por mantenimiento	2,317,024,000	2,160,737,000	816,446,000	730,761,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	7,528,000	0	998,000
Total de ingresos	24,325,690,000	22,635,362,000	8,397,013,000	7,525,316,000
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	3,494,724,000	2,931,169,000	1,194,789,000	995,953,000
Gastos por administración	1,609,925,000	1,910,835,000	487,333,000	611,758,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	395,806,000	364,675,000	135,814,000	131,674,000
Predial	622,622,000	618,942,000	204,852,000	204,499,000
Otros Gastos de operación	33,262,000	34,242,000	1,312,000	(264,000)
Total de gastos de venta	6,156,339,000	5,859,863,000	2,024,100,000	1,943,620,000
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 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	342,901,000	838,147,000	79,759,000	286,162,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	76,638,000	76,638,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	419,539,000	914,785,000	105,305,000	311,708,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	566,255,000	196,497,000	115,109,000	36,188,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	10,179,563,356	3,600,949,000	2,543,304,900	583,536,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	8,852,000	136,293,000	(165,718,000)	41,169,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	82,500,000	44,117,000	0	44,117,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	5,344,807,000	254,236,000	5,344,807,000	44,465,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	16,181,977,356	4,232,092,000	7,837,502,900	749,475,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	8,800,862,000	9,076,647,000	2,952,451,000	2,951,709,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	9,842,610,356	0	3,603,354,900	(706,483,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	40,418,000	0	0
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	(193,134,000)	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	167,474,000	250,577,000	61,959,000	62,815,000
Total de gastos financieros	18,810,946,356	9,367,642,000	6,424,630,900	2,308,041,000
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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.
(Cifras 2026 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2026.

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

1. El 30 de septiembre de 2026 se finiquitó la operación por la adquisición del portafolio denominado “Saturno”, el cual se conforma de 2 inmuebles industriales Clase A ubicados en el Estado de México, Tultepark II, adquirido directamente por NEXT Properties y Tultipark V, adquirido por Fibra NEXT y aportado simultáneamente a NEXT Properties. Fibra Next consolidará los ingresos y gastos de dichos activos a partir del cuarto trimestre 2026, y estos sumarán a la plataforma del fideicomiso, una superficie estimada de 500,000 m2 de área rentable, compuestos por cerca de 207,000 m2 arrendados y 293,000 m2 que se desarrollarán dentro del NEXT Properties. Las propiedades cuentan con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y líderes en su sector. Se estima que, una vez estabilizados los activos dentro de los siguientes 12 a 18 meses, estas propiedades generarán un ingreso neto operativo anual de aproximadamente $1,035 millones de pesos, lo que representará un rendimiento aproximado de 9.0% sobre la inversión total.

   El valor de la operación fue por $9,445 millones, de los cuales, $1,584 fueron pagados en efectivo, $4,139 millones mediante pago con Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) de Fibra NEXT (21,391,838 CBFIs emitidos, no entregados a la fecha de publicación de estos estados financieros y 2 pagos de 20,000,000 de CBFIs a 6 y 12 meses, respectivamente) y $3,722 millones de asunción de deuda de dos créditos simples quirografarios con BBVA Bancomer, S.A.: i) uno de ellos por $722 millones de pesos, con un plazo de 3 años, y fecha de vencimiento el 30 de mayo de 2029; y ii) otro por $3,000 millones de pesos, con un plazo de 4 años, y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2030. Adicional, se estima invertir $2,100 millones para nuevo desarrollo en Tultipark V.

2. El 18 de septiembre de 2026, Fibra Uno realizó una reapertura de la emisión del bono quirografario sustentable 26-2V (emitido el 07 de agosto de 2026), con misma fecha de vencimiento por un monto de $1,500 millones de pesos; los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una proporción de la disposición con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por $1,470 millones de pesos.

3. El 27 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó, a través de S.D. Indeval y con recursos provenientes de la emisión de los bonos sustentables mencionados más adelante, los bonos 23-3L, por un monto de $1,500 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2026; 23-2L, por un monto de $1,700 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 05 de marzo de 2027; y 16U, denominado en UDIS, por un monto equivalente a $4,033.1 millones de pesos, resultado de su conversión a moneda nacional, con fecha de vencimiento el 01 de abril de 2027.

   El 25 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de largo plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $300 millones de pesos y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2036, relacionado con las propiedades del Fideicomiso Santín. Por otro lado, El 24 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $1,780 millones de pesos. Finalmente, NEXT Properties amplió el vencimiento de la disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta diciembre de 2026.

4. El 10 de agosto de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de $2,456 millones de pesos y corresponden al 2T26.

5. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno llevó a cabo la oferta pública y colocación de dos bonos quirografarios sustentables emitidos en el mercado nacional, por un monto total de $7,500 millones de pesos; de los cuales: i) $4,300 millones de pesos corresponden al bono 26-2V, con tasa fija de MBONO más 170 puntos base (equivalente a una tasa fija de 10.81%) y vencimiento el 29 de julio del 2036; y ii) $3,200 millones de pesos corresponden al bono 26V, con tasa variable de TIIE de Fondeo más 85 puntos base y vencimiento el 07 de agosto de 2029. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de los bonos 23-3L, 23-2L y 16U, así como al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. y Banco Santander México, como se detalla más adelante.

6. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $350 millones de pesos. El 11 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos y con Banco Santander México, S.A. por $100 millones de pesos. El 12 de agosto de 2026, Fibra Uno prepago disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $350 millones de pesos.

7. El 16 de julio de 2026, NEXT Properties finiquitó la adquisición del portafolio denominado “Atlas”, integrado por 15 propiedades con vocación industrial, en ubicaciones premium, principalmente en el norte de la república mexicana. Los inmuebles contemplan un área bruta rentable de 183,461 m2 con un porcentaje de ocupación de 99.6%, integrados por clientes internacionales de manufactura ligera, con operaciones en sectores con fundamentos de demanda robustos y de largo plazo en la frontera norte del país. Se espera que las propiedades generen un ingreso operativo neto de US. $12.1 millones desde el primer año. La operación comprendió el pago de $2,409 millones de pesos en efectivo.

8. El 02 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos, los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos. Finalmente, el 08 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A por $100 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos.

9. El 26 de junio de 2026, NEXT Properties llevó a cabo la operación anunciada en el cuarto trimestre del 2025 denominada Triple Home Run (THR) en relación con la adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún con un total de 395,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 252,679 m2 se encuentran en desarrollo y 143,163 m2 se encuentran estabilizados. El valor de las propiedades estabilizadas en esta transacción fue de $2,891 millones pagados en efectivo y al 30 de septiembre de 2026 se han dado $3,107 millones adicionales de anticipos de obra para su construcción total.

10. El 04 de junio de 2026, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos hasta el 02 de octubre de 2026. En esa misma fecha, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta septiembre de 2026.

11. El 04 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $250 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco del Bajío, S.A. por $150 millones de pesos y $100 millones de pesos, respectivamente. El 05 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos hasta septiembre de 2026. El 12 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $200 millones de pesos hasta junio de 2027. Finalmente, el 18 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $2,050 millones de pesos, cuyos

recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos y $1,050 millones de pesos, respectivamente.

12. El 12 de mayo de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $2,900 millones de pesos. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $1,300 millones de pesos, Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos, Scotiabank Inverlat, S.A. por $760 millones de pesos y Banco Santander México, S.A. por $740 millones de pesos. Finalmente, el 13 de mayo de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos hasta noviembre de 2026.

13. El 11 de mayo de 2026, NEXT Properties adquirió su propia línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en un solo tramo de $700 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

14. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de $2,363 millones de pesos y corresponden al 1T26.

15. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno renovó su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en dos tramos, uno por $11,500 millones de pesos y otro por $300 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

16. El 17 de abril de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,050 millones de pesos hasta julio de 2026.

17. Durante el primer trimestre de 2026, Fibra Uno realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos, con fecha del 06 de febrero de 2026 y con vencimiento en el corto plazo.

18. Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos con vencimiento inicial del 06 de marzo de 2026 al 04 de junio de 2026.

19. En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. $710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.

20. El 9 de febrero de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente a rembolso de capital y resultado fiscal por $1,242 y $1,311 respectivamente. El monto total de la distribución es de $2,553 millones de pesos y corresponden al 4T25.

21. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre el acuerdo para el proceso de internalización mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisiones asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

2. Bases de presentación

a) Bases de preparación

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

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

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

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

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

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	$ 59,282	$ 72,418	$ 981,369	$ 960,526
Fid. /955 Portal Norte (ii)	Mixto	20.00%	20.00%	25,267	31,004	550,140	524,873
Total				**$ 84,549**	**$ 103,422**	**$ 1,531,509**	**$ 1,485,399**

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

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

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

Fideicomiso 1127

	30/09/2026	31/12/2025
Activos	$ 176,684	$ 171,090
Propiedades de inversión	4,286,891	4,203,593
Pasivos	107,742	111,361
Patrimonio total	4,355,833	4,263,322
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,374,464	3,302,796
Participación no controlada	981,369	960,526
Utilidad del año	263,123	321,431
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	203,841	249,013
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 59,282	$ 72,418

Fideicomiso 955

	30/09/2026	31/12/2025
Activos	$ 507,749	$ 518,443
Propiedades de inversión	4,623,351	4,519,084
Pasivos	2,380,401	2,413,163
Patrimonio total	2,750,699	2,624,364
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	2,200,559	2,099,491
Participación no controlada	550,140	524,873
Utilidad del año	126,335	155,022
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	101,068	124,018
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	$ 25,267	$ 31,004

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

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

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

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

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

3. Efectivo y efectivo restringido

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo y bancos	$ 3,382,943	$ 12,258,335
Inversiones a la vista	888,566	715,725
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	93,986	747,763
Total efectivo y efectivo restringido	**$ 4,365,495**	**$ 13,721,823**
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	**$ 153,566**	**$ 155,706**

En relación con el efectivo restringido a Corto Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta con la existencia de dos líneas de crédito relevantes correspondientes a Fibra Uno que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo más relevante del efectivo restringido está compuesto por el Fondos de Reserva de Banco Ve por Más, S.A. de C.V. con un saldo vigente de $63.4 millones de pesos. Este Fondos de Reserva, está conformado de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con la Institución:

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

Con respecto al efectivo restringido a Largo Plazo para préstamos bancarios, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros consolidados se cuenta en total, con la existencia de tres líneas de crédito correspondientes a NEXT Properties que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de $17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de $34.8 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de $25.7 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que se mantiene con cada Banco:

a) Banco Mercantil del Norte, S.A: Se obliga a mantener un saldo del Fondo de Reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación.

b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal y dos fechas de pago de intereses inmediatas siguientes a la fecha de determinación.

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

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

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

1) Para el tramo en pesos, el monto disponible asciende a $11,500 millones, tasa variable ligada a la TIIE de Fondeo (TIIEF), más un margen aplicable de 1.75%.

2) Para el tramo en dólares norteamericanos, el monto disponible asciende a $300 millones, tasa variable ligada a Term SOFR 1M, más un margen aplicable de 1.75%.

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

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

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

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

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

Adicionalmente al 30 de septiembre de 2026, como efectivo restringido a largo plazo, se consideran los recursos que corresponden a un plan de beneficios a empleados por un monto de $75.3 millones de pesos; mismos que se encuentran colocados en Banca Actinver, S.A.

4. Rentas por cobrar a clientes

	30/09/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	$ 4,193,688	$ 3,355,067
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(1,384,326)	(1,223,481)
	$ 2,809,362	**$ 2,131,586**

5. Otras cuentas por cobrar

	30/09/2026	31/12/2025
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	$ 212,550	$ 110,575
Otras cuentas por cobrar	460,415	272,796
	$ 672,965	**$ 383,371**

6. Propiedades de inversión

	30/09/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Inversión terminada	$ 374,543,895	$ 350,880,296
Inversión en proceso de construcción	7,538,957	4,794,932
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	420,000
Reservas territoriales	1,504,850	1,504,775
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,177,948	3,158,350
	$ 386,765,650	**$ 360,758,353**

6a. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	30/09/2026	31/12/2025
Saldos al inicio del período			$ 360,758,353	$ 327,172,615
Adquisiciones:				
Atlas	Industrial	15	2,487,557	-
Saturno	Industrial	2	9,680,634	-
Calopark	Industrial	1	744,962	-
THR	Industrial	3	3,065,176	-
Jupiter I	Industrial	9	-	14,405,822
Jupiter II	Industrial	9	-	15,733,761
Doña Rosa II	Industrial	1	-	219,970
Disposiciones:				
Altamira	Terreno	1	-	(36,440)
Inventario para Venta				
Individuales	Comercial	1	-	(1,173,800)
Samara	Mixto	1	-	(5,538,523)
Midtown Jalisco	Comercial	1	-	(5,646,344)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,685,276	3,790,065
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			(420,000)	420,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			5,763,692	11,411,227
Saldos al final del período			**$ 386,765,650**	**$ 360,758,353**

Por el periodo que comprende del 1° de enero al 30 de septiembre de 2026, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por $156 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas

	% de participación	30/09/2026	31/12/2025
Torre Mayor	70%	$ 5,494,197	$ 5,557,826
Torre Diana	50%	3,335,588	3,326,339
Antea Querétaro	40%	2,626,028	2,656,360
Otras	49%	104,520	303,000
		$ 11,560,333	**$ 11,843,525**

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por ($300) millones de pesos y $172 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

8. Intangibles

	30/09/2026	31/12/2025
Plataforma administrativa (a)	$ 2,043,674	$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,336,690)	(1,260,052)
	$ 736,984	**$ 813,622**

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue por $77 millones de pesos en ambos periodos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2026					
		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 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 26 V)	MXN	TIIEF + 0.85%	ago-26	ago-29	3,200,000	-
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	-
Bono	Nacional (FUNO 26-2V)	MXN	10.81%	ago-26	jul-36	5,800,000	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.60%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	7,897,230	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	100,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,950,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	2,800,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIEF + 0.78%	ago-26	dic-26	350,000	-
Quirografario	Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,760,674	-
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%	sep-26	dic-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR +1.95%	dic-25	sep-29	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,038
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	729,390	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	963,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,817,024	-
Hipotecario	Banorte - Santín I **	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	481,120	-
Hipotecario	Banorte - Santín III **	MXN	TIIEF + 2.60%	ago-26	ago-36	298,909	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	498,545	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,450,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	1,780,000	-
Quirografario	BBVA - Tultepark II	MXN	TIIE + 1.85%	sep-26	may-29	722,250	-
Quirografario	BBVA - Tultipark V	MXN	TIIEF + 2.20%	sep-26	ago-30	3,000,000	-
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026	$ 74,467,742	$ 4,591,285
					Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026		17.8413
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 en dólares equivalente en pesos		$ 81,914,493
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 equivalente en pesos		$ 156,382,235
					Préstamos a corto plazo		11,507,458
					Costo de la transacción a corto plazo		(250,053)
							$ 11,257,405
					Préstamos a largo plazo		144,874,777
					Costo de la transacción a largo plazo		(1,059,119)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		-
							$ 143,815,658

* Al 30 de septiembre de 2026 el valor de mercado de la UDI fue de 8.834094 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 2025					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
FUNO							
Bono	Internacional**	USD	4.87%	jun-19	ene-30	$ -	380,503
Bono	Internacional	USD	7.70%	ene-25	ene-32	-	346,001
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	300,100
Bono	Internacional	USD	8.25%	ene-25	ene-37	-	54,026
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	338,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	380,139
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	$ 1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 25L)	MXN	TIIEF + 1.25%	may-25	may-28	3,700,000	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 25-2L)	MXN	11.36%	may-25	may-32	9,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Hipotecario	Bancomext - Samara	MXN	TIIEF + 1.50%	ago-25	jul-30	1,856,427	-
Hipotecario	BBVA - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIEF + 1.99%	ago-25	ago-30	9,472,680	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.90%	oct-25	ene-26	740,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	oct-25	ene-26	760,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,300,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-25	abr-26	1,050,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIE + 0.95%	nov-25	may-26	200,000	-
Quirografario	Banco del Bajío II	MXN	TIIE + 0.95%	dic-25	jun-26	150,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIEF + 1.80%	jun-25	jun-26	200,000	-
Quirografario	BBVA - Apolo	MXN	TIIEF + 1.95%	oct-25	sep-30	10,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	$ 3,967,693	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,688,855	-
NEXT							
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	$ 732,148	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	982,750	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,839,972	-
Hipotecario	Banorte - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,450,000	-
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025	$ 69,516,670	$ 4,591,531
					Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025		17.9667
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 en dólares equivalente en pesos		$ 82,494,667
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 equivalente en pesos		$ 152,011,337
					Préstamos a corto plazo		12,125,429
					Costo de la transacción a corto plazo		(177,511)
							$ 11,947,917
					Préstamos a largo plazo		139,885,908
					Costo de la transacción a largo plazo		(969,444)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		(1,892)
							$ 138,914,573

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

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

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

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

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

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

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

10. Instrumentos financieros derivados

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

Para el caso de Fibra Uno y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés). Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de 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 Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(13,107)	(12,465)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	2,121	2,118
3	Mitikah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(39,854)	(39,339)	(57,381)	(56,575)
4	Mitikah (2)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(14,674)	(14,372)	(24,412)	(23,957)
5	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(28,339)	(27,880)
6	Crédito Atizapán (3)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(9,743)	(9,589)
7	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
8	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(12,610)	(11,958)
9	Crédito Santín (4)	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**17,805,818**	**(25,944)**	**(24,477)**	**(143,471)**	**(140,306)**

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de $750 millones de dólares norteamericanos a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 1.95% 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 5.98% (4.03% del instrumento financiero derivado más 1.95% 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 5.55% (3.60% del instrumento financiero derivado más 1.95% del compromiso financiero fijo).

(2) Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitikah por montos dispuestos por $7,897 millones de pesos a tasas variables de TIIE de Fondeo compuesta más spread de 1.99% y fecha de vencimiento en agosto 2030:

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

(3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de septiembre 2026 de $1,178 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:

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

(4) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por $1,279 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spreads de 2.50%, 2.60% y 2.60% de cada tranche y fecha de vencimiento en marzo 2031, agosto 2036 y junio 2037 respectivamente:

- Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasas fijas de 7.69%, 7.87% y 8.30% de los instrumentos financieros derivados 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 Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Bono Int. 775 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,178,749)	(1,147,980)	(1,279,989)	(1,245,810)
2	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,072,701)	(959,622)	(901,730)	(811,721)
3	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(641,428)	(614,588)	(365,596)	(339,447)
4	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(285,945)	(263,450)	(138,916)	(124,700)
5	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(267,796)	(249,469)	(121,202)	(109,523)
6	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(234,229)	(222,540)	(85,378)	(78,254)
7	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(351,868)	(310,242)	(225,762)	(197,024)
			Total	1,075,000	20,899,000	(4,032,715)	(3,767,891)	(3,118,572)	(2,906,479)

(1) Bono Internacional por $775 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 4.87%; vencimiento en enero de 2030:

a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene 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 $275 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio de 20.6700 pesos por dólar norteamericano.

ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 0.00% en flujos fijos en pesos a una tasa de 0.00% menos spread de 0.0650%.

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

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 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

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 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

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 30 de septiembre de 2026: 6.8162%).

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 30 de septiembre de 2026: 6.6300%).

Ahora bien, la valuación neta del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el balance general al 30 de septiembre de 2026 asciende a un pasivo de $3,792,368.

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

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

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(12,477)	(12,477)
2	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
3	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,039)	(2,038)
4	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(2,402)	(2,401)
5	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	-	-	-	(1,595)	(1,594)
6	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(161,613)	(158,770)
7	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	(2,859)	(2,776)
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	(39,854)	(39,339)	(59,009)	(58,037)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	1,000,000	(14,674)	(14,372)	(23,750)	(23,221)
10	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(29,177)	(28,659)
11	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(4,480)	(4,312)
12	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
13	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(11,753)	(11,066)
14	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**17,805,818**	**(25,944)**	**(24,477)**	**(313,192)**	**(307,389)**

Swap de Moneda (*CCS)*

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(27,376)	(27,366)
2	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	-	-	(12,226)	(12,221)
3	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	-	-	(5,204)	(5,202)
4	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	-	-	(151,685)	(151,629)
5	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	-	-	(64,061)	(64,037)
6	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	-	-	(50,901)	(50,882)
7	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(42,522)	(42,506)
8	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	-	-	(45,979)	(45,962)
9	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	-	-	(61,217)	(61,195)
10	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(227,562)	(227,479)
11	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,723)	(113,681)
12	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	-	-	(113,637)	(113,595)
13	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,150)	(225,150)
14	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	-	-	(225,309)	(225,309)
15	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,333)	(338,332)
16	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	-	-	(338,145)	(338,145)
17	Bono Int. 775 USD	Valor Razonable	Enero-2026	370,000	7,653,872	-	-	940,389	940,339
18	Bono Int. 775 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2029	275,000	5,684,250	(1,178,749)	(1,147,980)	-	-
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,072,701)	(959,622)	(935,795)	(846,587)
20	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(641,428)	(614,588)	(318,899)	(294,280)
21	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,044,000	(285,945)	(263,450)	(119,970)	(106,651)
22	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,019,000	(267,796)	(249,469)	(103,035)	(92,022)
23	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	2,037,000	(234,229)	(222,540)	(69,867)	(62,863)
24	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(351,868)	(310,242)	(195,971)	(169,194)
			Total	**1,075,000**	**20,899,000**	**(4,032,715)**	**(3,767,891)**	**(2,846,178)**	**(2,673,949)**

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

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	30/09/2026	31/12/2025
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	$ 2,201,473	$ 2,116,444
Proveedores	1,768,474	1,960,123
	$ 3,969,947	$ 4,076,567

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs, considerando el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, fueron por $342.9 millones de pesos y $82.8 pesos, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercero trimestre 2025	30/06/2025
Servicios sujetos al proceso de internalización en curso						
Fibra Uno Administración, S.C. Honorarios de administración 0.5% (1)	$ 60,040	$ -	$ 60,040	$ 717,385	$ 246,483	$ 470,902
F2 Services, S.C. Servicios recibidos (2)	48,964	-	48,964	403,572	139,322	264,250
	$ 109,004	$ -	$ 109,004	$ 1,120,957	$ 385,805	$ 735,152
Ingresos:						
Ingresos por Comisiones (3)	$ -	$ -	$ -	$ 7,528	$ 998	$ 6,530
Rentas a Operadores Hoteleros y otros (4)	598,595	324,816	273,779	515,443	282,070	233,373
	$ 598,595	$ 324,816	$ 273,779	$ 522,971	$ 283,068	$ 239,903
Erogaciones:						
Administración de Obra y Adquisición de propiedades de inversión (5)	$ 8,661,434	$ 5,225,310	$ 3,436,124	$ 774,463	$ 268,037	$ 506,426
Mantenimiento, Administración y Otros (6)	1,987,898	592,182	1,395,716	972,903	288,267	684,636
	$ 10,649,332	$ 5,817,492	$ 4,831,840	$ 1,747,366	$ 556,304	$ 1,191,062

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

2. Hasta diciembre de 2025, Fibra Uno pagó a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
En junio de 2025 Fibra Uno informó a sus tenedores que firmó un acuerdo para la internalización de sus contratos de asesoría y representación. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre dicho acuerdo mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisiones asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), Midtown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.
3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.
A partir del 25 de junio de 2023, la comisión anual se reduce a 0.625%, de acuerdo con el acta de asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 23 de junio 2023 entre F1 Administración, S.C. como fideicomitente y como administrador del patrimonio del Fideicomiso 2353 y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como fiduciario. Asimismo, F1 Administración, tiene derecho a recibir como contraprestación, respecto de cada Vehículo de Inversión del F2353, el equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total.
A partir del 29 de agosto de 2024, el fideicomiso Fibra Uno realizó la compra del 100% del Fideicomiso 2353 (CKD Helios).
De acuerdo con el contrato de servicios celebrado entre F1 Administración, S.C. y el Fideicomiso 955 Portal Norte referente al proyecto “Portal Norte”; F1 Administración tendrá derecho a recibir, por las labores de administración, tesorería, obtención de financiamiento, cumplimiento normativo, preparación de información contable y reportes de seguimiento, una comisión anual equivalente al 1.25% sobre el monto de los recursos aportados (o que deban ser aportados) por el Fideicomitente B (AXA Seguros, S.A de C.V.) en función a su porcentaje de participación; concluido el periodo de construcción, bajará al 0.75%. Asimismo, F1 Administración, también tiene derecho a recibir como contraprestación el equivalente al 3% (tres por ciento) del Costo de la Inversión Total.
4. Ingresos a operadores hoteleros. Corresponden a los ingresos por arrendamientos que se generan por la renta de propiedades hoteleras a compañías relacionadas en distintas localidades del país bajo contratos de uso de marca con entidades internacionales y locales.
5. Administración de obra. Fibra Uno recurre a diversas compañías especialistas en la construcción de inmuebles que actúan bajo el esquema de contratista maestro. Estas entidades relacionadas son las responsables, con base en presupuestos y cronología de obra, desarrollar la construcción, modificación o ampliación de propiedades mediante la administración de obra. La operación consiste en el pago de anticipos de obra al administrador, quien a su vez subcontrata a compañías especialistas durante los distintos hitos de la construcción y, en función a estimaciones de avance de obra, se liberan los recursos a los subcontratistas. El contratista maestro cobra comisiones por administración de obra con base en porcentajes de mercado sobre los anticipos recibidos y erogados en la construcción. Adicionalmente, estas partes relacionadas también participan en la ejecución de proyectos de remodelación o reparaciones mayores a los inmuebles existentes propiedad de Fibra Uno.
6. Gastos por mantenimiento. La entidad recurre a compañías especialistas en la procuración, conservación y mantenimiento rutinario de algunos de los inmuebles operados por Fibra Uno. Con base en presupuestos anuales, pre-acordados y autorizados por Fibra Uno, se erogan y delegan los trabajos de mantenimiento a los contratistas quienes proveen los trabajos en sitio con la aprobación de Fibra Uno. Muchos de estos trabajos, son a su vez facturados a los inquilinos, si su contrato contempla el reembolso a la entidad del mantenimiento operativo rutinario y recurrente.
Las operaciones antes mencionadas, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2026	31/12/2025
Por Cobrar		
Operadores hoteleros	$ 439,872	$ 386,489
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	124,144	35,615
Banco Ve por Más, S.A. Fideicomiso 303	28,030	88,011
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	24,169	175,544
Servicios Administrados Mexis, S.A. de C.V.	6,122	2,897
Allux Media, S.A. de C.V.	5,919	13,968
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	3,853	16,378
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	2,559	16,010
Otras	72,445	12,458
	$ 707,113	**$ 747,369**
Por Cobrar no circulante		
Otras partes relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	**$ 207,614**	**$ 155,927**

	30/09/2026	31/12/2025
Por Pagar		
PRK Industrial, S.A. de C.V.	$ 327,068	$ -
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	162,475	57,480
Parks Mantenimiento, S.C.	100,379	31,355
Fundación Funo, A.C.	98,610	58,049
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	54,061	71,457
Controladora Hotelera POH, S.A. DE C.V.	52,200	-
Parks Hospitality Guadalajara, S.A.DE C.V.	30,160	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	30,051	30,063
Operadora de Hoteles Samara, S.A. DE C.V.	20,880	-
Otras	21,581	62,682
	$ 897,465	**$ 311,085**

14. Patrimonio

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

ii. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el monto de CBFI's en circulación corresponde a 3,838,823,784 y 3,810,649,852 respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
10 de agosto de 2026	$ 2,456,000	$ -	$ 2,456,000
11 de mayo de 2026	2,362,603	-	2,362,603
9 de febrero de 2026	1,311,035	1,242,100	2,553,135
Total al 30 de septiembre de 2026	**$ 6,129,638**	**$ 1,242,100**	**$ 7,371,738**
10 de noviembre de 2025	$ 2,305,443	$ -	$ 2,305,443
11 de agosto de 2025	2,169,032	-	2,169,032
9 de mayo de 2025	2,111,775	-	2,111,775
10 de febrero de 2025	229,110	1,870,890	2,100,000
Total al 31 de diciembre de 2025	**$ 6,815,360**	**$ 1,870,890**	**$ 8,686,250**

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de las distribuciones en 2026 ha sido por $7,371 millones de pesos de los cuales $6,129 millones de pesos corresponden a resultado fiscal y $1,242 millones de pesos a reembolso de capital. Del total de las distribuciones $2,553 millones de pesos corresponden al 4T25.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 30 de septiembre de 2026, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 52,071,884 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 29.21 lo que equivale a $1,521,020.

15. Compromisos

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

16. Eventos posteriores

El 26 de Octubre de 2026, Fibra NEXT (BMV: NEXT25) (“NEXT”) anuncia los resultados del intercambio de US$1.1 mil millones de sus notas senior existentes (las “Notas Existentes”) por dos nuevas series de Notas Senior Vinculadas a la Sustentabilidad: i) una de ellas por un monto emitido de US$572.7 millones, sobretasa del UST10 + 170 puntos base, cupón del 6.793% y vencimiento en 2036, y ii) otra por un monto emitido de US$544.4 millones, sobretasa de UST30 + 230 puntos base, cupón del 7.731% y vencimiento en 2056 (las “Notas Nuevas”). La transacción no implicó recursos nuevos ni un incremento en el endeudamiento de NEXT. El precio del intercambio se fijó el 15 de octubre de 2026.

Las notas cuentan con calificaciones de Baa3 por Moody’s y BBB- por Fitch, en línea con las calificaciones corporativas de NEXT.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 23 de octubre de 2026.

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

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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]

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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 2025, 2024 y 2023, 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 30 de septiembre de 2026.

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

1. El 30 de septiembre de 2026 se finiquitó la operación por la adquisición del portafolio denominado “Saturno”, el cual se conforma de 2 inmuebles industriales Clase A ubicados en el Estado de México, Tultepark II, adquirido directamente por NEXT Properties y Tultipark V, adquirido por Fibra NEXT y aportado simultáneamente a NEXT Properties. Fibra Next consolidará los ingresos y gastos de dichos activos a partir del cuarto trimestre 2026, y estos sumarán a la plataforma del fideicomiso, una superficie estimada de 500,000 m2 de área rentable, compuestos por cerca de 207,000 m2 arrendados y 293,000 m2 que se desarrollarán dentro del NEXT Properties. Las propiedades cuentan con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y líderes en su sector. Se estima que, una vez estabilizados los activos dentro de los siguientes 12 a 18 meses, estas propiedades generarán un ingreso neto operativo anual de aproximadamente $1,035 millones de pesos, lo que representará un rendimiento aproximado de 9.0% sobre la inversión total.

El valor de la operación fue por $9,445 millones, de los cuales, $1,584 fueron pagados en efectivo, $4,139 millones mediante pago con Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) de Fibra NEXT (21,391,838 CBFIs emitidos, no entregados a la fecha de publicación de estos estados financieros y 2 pagos de 20,000,000 de CBFIs a 6 y 12 meses, respectivamente) y $3,722 millones de asunción de deuda de dos créditos simples quirografarios con BBVA Bancomer, S.A.: i) uno de ellos por $722 millones de pesos, con un plazo de 3 años, y fecha de vencimiento el 30 de mayo de 2029; y ii) otro por $3,000 millones de pesos, con un plazo de 4 años, y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2030. Adicional, se estima invertir $2,100 millones para nuevo desarrollo en Tultipark V.

2. El 18 de septiembre de 2026, Fibra Uno realizó una reapertura de la emisión del bono quirografario sustentable 26-2V (emitido el 07 de agosto de 2026), con misma fecha de vencimiento por un monto de $1,500 millones de pesos; los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una proporción de la disposición con Banco Santander (Mitikah Fid. 2584) por $1,470 millones de pesos.

3. El 27 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó, a través de S.D. Indeval y con recursos provenientes de la emisión de los bonos sustentables mencionados más adelante, los bonos 23-3L, por un monto de $1,500 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2026; 23-2L, por un monto de $1,700 millones de pesos, con fecha de vencimiento el 05 de marzo de 2027; y 16U, denominado en UDIS, por un monto equivalente a $4,033.1 millones de pesos, resultado de su conversión a moneda nacional, con fecha de vencimiento el 01 de abril de 2027.

   El 25 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de largo plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $300 millones de pesos y fecha de vencimiento el 22 de agosto de 2036, relacionado con las propiedades del Fideicomiso Santín. Por otro lado, El 24 de agosto de 2026, NEXT Properties realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $1,780 millones de pesos. Finalmente, NEXT Properties amplió el vencimiento de la disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta diciembre de 2026.

4. El 10 de agosto de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de $2,456 millones de pesos y corresponden al 2T26.

5. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno llevó a cabo la oferta pública y colocación de dos bonos quirografarios sustentables emitidos en el mercado nacional, por un monto total de $7,500 millones de pesos; de los cuales: i) $4,300 millones de pesos corresponden al bono 26-2V, con tasa fija de MBONO más 170 puntos base (equivalente a una tasa fija de 10.81%) y vencimiento el 29 de julio del 2036; y ii) $3,200 millones de pesos corresponden al bono 26V, con tasa variable de TIIE de Fondeo más 85 puntos base y vencimiento el 07 de agosto de 2029. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de los bonos 23-3L, 23-2L y 16U, así como al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. y Banco Santander México, como se detalla más adelante.

6. El 07 de agosto de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $350 millones de pesos. El 11 de agosto de 2026, Fibra Uno prepagó disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos y con Banco Santander México, S.A. por $100 millones de pesos. El 12 de agosto de 2026, Fibra Uno prepago disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $350 millones de pesos.

7. El 16 de julio de 2026, NEXT Properties finiquitó la adquisición del portafolio denominado “Atlas”, integrado por 15 propiedades con vocación industrial, en ubicaciones premium, principalmente en el norte de la república mexicana. Los inmuebles contemplan un área bruta rentable de 183,461 m2 con un porcentaje de ocupación de 99.6%, integrados por clientes internacionales de manufactura ligera, con operaciones en sectores con fundamentos de demanda robustos y de largo plazo en la frontera norte del

país. Se espera que las propiedades generen un ingreso operativo neto de US. $12.1 millones desde el primer año. La operación comprendió el pago de $2,409 millones de pesos en efectivo.

8. El 02 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A. por $100 millones de pesos, los recursos obtenidos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos. Finalmente, el 08 de julio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA Bancomer, S.A por $100 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $100 millones de pesos.

9. El 26 de junio de 2026, NEXT Properties llevó a cabo la operación anunciada en el cuarto trimestre del 2025 denominada Triple Home Run (THR) en relación con la adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún con un total de 395,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 252,679 m2 se encuentran en desarrollo y 143,163 m2 se encuentran estabilizados. El valor de las propiedades estabilizadas en esta transacción fue de $2,891 millones pagados en efectivo y al 30 de septiembre de 2026 se han dado $3,107 millones adicionales de anticipos de obra para su construcción total.

10. El 04 de junio de 2026, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos hasta el 02 de octubre de 2026. En esa misma fecha, NEXT Properties amplió el vencimiento de una disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta septiembre de 2026.

11. El 04 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $250 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco del Bajío, S.A. por $150 millones de pesos y $100 millones de pesos, respectivamente. El 05 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos hasta septiembre de 2026. El 12 de junio de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Actinver, S.A. por $200 millones de pesos hasta junio de 2027. Finalmente, el 18 de junio de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con BBVA México, S.A. por $2,050 millones de pesos, cuyos recursos se destinaron al prepago de dos disposiciones con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos y $1,050 millones de pesos, respectivamente.

12. El 12 de mayo de 2026, Fibra Uno realizó una disposición de corto plazo con Banco Santander México, S.A. por $2,900 millones de pesos. Los recursos obtenidos se destinaron al prepago de disposiciones con BBVA Bancomer, S.A. por $1,300 millones de pesos, Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos, Scotiabank Inverlat, S.A. por $760 millones de pesos y Banco Santander México, S.A. por $740 millones de pesos. Finalmente, el 13 de mayo de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco del Bajío, S.A. por $100 millones de pesos hasta noviembre de 2026.

13. El 11 de mayo de 2026, NEXT Properties adquirió su propia línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en un solo tramo de $700 millones de dólares norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 10 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

14. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de $2,363 millones de pesos y corresponden al 1T26.

15. El 11 de mayo de 2026, Fibra Uno renovó su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad (LRCVS) de largo plazo, estructurándola en dos tramos, uno por $11,500 millones de pesos y otro por $300 millones de dólares

norteamericanos y fecha de vencimiento 11 de mayo de 2031; dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de 13 instituciones bancarias, nacionales e internacionales.

16. El 17 de abril de 2026, Fibra Uno amplió el vencimiento de una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,050 millones de pesos hasta julio de 2026.

17. Durante el primer trimestre de 2026, Fibra Uno realizó una disposición con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,000 millones de pesos, con fecha del 06 de febrero de 2026 y con vencimiento en el corto plazo.

18. Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos con vencimiento inicial del 06 de marzo de 2026 al 04 de junio de 2026.

19. En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. $710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.

20. El 9 de febrero de 2026, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente a rembolso de capital y resultado fiscal por $1,242 y $1,311 respectivamente. El monto total de la distribución es de $2,553 millones de pesos y corresponden al 4T25.

21. El 1° de enero de 2026 se materializó el cumplimiento sobre el acuerdo para el proceso de internalización mediante la transmisión de ciertos inmuebles y la suspensión de servicios de asesoría y representación inmobiliaria, así como de las comisiones asociadas. Los activos que se utilizaron como pago son: Samara (considerando la deuda contratada sobre el inmueble), MidTown Jalisco y Montes Urales 620 con una mezcla de 60% en el sector de oficinas, 34% en el sector comercial y 6% en el sector hotelero.

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

[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]			
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Pari-passu	2026-07-08	2026-10-08	TIIEF 28	7	Quirografario	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	0	0	0	0	0
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2026-06-18	2026-10-16	TIIEF 28	7	Quirografario	1,950,000,000	1,950,000,000	1,950,000,000	0	0	0	0	0	0	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-05-18	2026-11-06	TIIEF 28	7	Quirografario	2,900,000,000	2,800,000,000	2,800,000,000	0	0	0	0	11,307,000	0	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Pari-passu	2026-08-07	2026-12-04	TIIEF 28	7	Quirografario	350,000,000	350,000,000	350,000,000	0	0	0	0	3,830,000	0	0
Inbursa - Portal Norte	9302779663	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-06-05	2030-06-05	TIIE 28	9	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,500,000,000	1,500,000,000	0	22,093,000	47,697,000	419,090,000	1,011,120,000	8,738,000	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	7,897,230,000	104,500,000	113,050,000	134,900,000	502,550,000	7,042,230,000	9,337,000	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	8	Garantía Hipotecaria y Prendaria	10,000,000,000	10,000,000,000	0	0	0	0	10,000,000,000	4,706,000	0	0
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-12-08	2026-10-02	TIIEF 28	7	Quirografario	1,450,000,000	1,450,000,000	1,450,000,000	0	0	0	0	0	0	0
Santander	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2026-08-10	2026-11-20	TIIEF 28	7	Quirografario	1,780,000,000	1,780,000,000	1,780,000,000	0	0	0	0	2,157,000	0	0
Citi México	ACGF 52362	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-04	2026-12-04	SOFR 1M	5	Quirografario	2,652,195,000	2,586,989,000	2,586,989,000	0	0	0	0	8,491,000	0	0
BBVA México	748915899	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2029-09-09	SOFR 1M	6	Quirografario	13,760,025,000	13,380,975,000	0	0	13,380,975,000	0	0	0	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	729,390,000	1,976,000	2,093,000	2,218,000	723,103,000	0	7,042,000	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	214,765,000	3,122,000	3,791,000	3,792,000	204,060,000	0	1,309,000	0	0
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	TIIE 28	9	Hipotecario	982,750,000	963,000,000	14,000,000	17,000,000	17,000,000	915,000,000	0	8,306,000	0	0
BBVA México	9400038045	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2026-09-30	2029-05-30	TIIE 28	9	Hipotecario	722,250,000	722,250,000	10,500,000	12,750,000	12,750,000	686,250,000	0	174,000	0	0
BBVA México	9400038053	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2026-09-30	2030-08-22	TIIEF 28	9	Hipotecario	3,000,000,000	3,000,000,000	34,500,000	34,500,000	42,000,000	144,000,000	2,745,000,000	734,000	0	0

Bancomext	20-351-1962538	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-08-11	2031-02-23	TIIE 28	8	Hipotecario	1,843,734,000	1,817,031,000	16,553,000	18,058,000	18,440,000	60,567,000	1,703,413,000	823,000	0	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2031-03-13	TIIE 28	9	Hipotecario	526,312,000	481,120,000	25,904,000	26,829,000	27,787,000	89,458,000	311,142,000	0	0	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2026-08-24	2036-08-22	TIIEF 28	9	Hipotecario	298,909,000	298,909,000	6,722,000	7,036,000	7,363,000	24,209,000	253,579,000	0	0	0
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2037-06-13	TIIEF 28	9	Hipotecario	509,588,000	498,545,000	7,317,000	8,175,000	8,389,000	29,883,000	444,781,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											54,783,683,000	52,520,204,000	11,242,083,000	265,375,000	13,703,311,000	3,798,170,000	23,511,265,000	66,954,000		

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	3,760,674,000	0	0	0	3,760,674,000	0	64,338,000	0.024	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	4,799,600,000	0	0	148,414,000	0.031	0
FUNO 25L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-05-30	2028-05-26	TIIEF in Arrears	7.77	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	9,583,000	0.024	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	120,806,000	0.018	0
FUNO 26 V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2026-08-10	2029-08-07	TIIEF in Arrears	7.37	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,200,000,000	3,200,000,000	0	0	0	3,200,000,000	0	14,412,000	0.02	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	352,160,000	0.058	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	40,561,000	0.032	0
FUNO 26-2V	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2026-08-10	2036-07-29	Tasa Fija	10.81	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,300,000,000	5,800,000,000	0	0	0	0	5,800,000,000	79,740,000	0.037	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	6,044,632,000	0	0	0	0	6,044,632,000	70,778,000	0.039	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	6,788,668,000	0	0	0	0	6,788,668,000	68,526,000	0.043	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	6,782,174,000	0	0	0	0	6,782,174,000	91,144,000	0.043	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	5,354,174,000	0	0	0	0	5,354,174,000	51,505,000	0.034	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	6,173,108,000	0	0	0	0	6,173,108,000	89,124,000	0.04	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	963,894,000	0	0	0	0	963,894,000	14,910,000	0.006	0
US89834MAD83/USP9402MAD13	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	6,396,495,000	6,244,455,000	0	0	0	0	6,244,455,000	73,118,000	0.04	0
US89834MAA45/USP9402MAA73	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,081,779,000	6,913,450,000	0	0	0	0	6,913,450,000	70,433,000	0.044	0
US89834MAE66/USP9402MAE95	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,995,619,000	7,805,569,000	0	0	0	0	7,805,569,000	104,363,000	0.05	0
US89834MAC01/USP9402MAC30	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5,480,882,000	5,350,607,000	0	0	0	0	5,350,607,000	51,471,000	0.034	0
US89834MAB28/USP9402MAB56	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-03	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,489,035,000	7,311,026,000	0	0	0	0	7,311,026,000	105,553,000	0.047	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											141,641,151,000	103,862,031,000	0	0	4,799,600,000	13,560,674,000	85,501,757,000	1,620,939,000		

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]											196,424,834,000	156,382,235,000	11,242,083,000	265,375,000	18,502,911,000	17,358,844,000	109,013,022,000	1,687,893,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.38

Total de financiamientos:	52,520,204,000
Total de deuda bursátil:	103,862,031,000

Total de intereses devengados no pagados

1,687,893,000

Activos:	419,920,711,000

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:	1.69
Activos:	419,920,711,000
Títulos de capital:	248,607,934,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.21

Activos líquidos:	4,365,495,000
IVA por recuperar:	4,924,436,000
Utilidad operativa estimada:	16,691,091,000

Líneas de crédito revolventes:	39,956,300,000
Amortización estimadas intereses:	12,010,254,000
Amortización programadas capital:	11,507,458,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	1,500,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

4,839,387,000

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 30 de septiembre de 2026 de 17.8413 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de septiembre de 2026 es 8.8341