

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	63
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	66
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	68
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	69
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	71
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	73
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	76
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	79
[700002] Datos informativos del estado de resultados	80
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	81
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	82
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	86
[800500] Notas - Lista de notas.....	88
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	106
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	107
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	109
[815101] Anexo AA.....	111

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre 2024 contra el tercer trimestre de 2024:

Ingresos

Los ingresos totales **incrementaron en Ps. \$368.1 millones o 5.1%** respecto al trimestre anterior, alcanzando Ps. \$7,528.5 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

- Incremento en el área bruta rentable ocupada del portafolio (+30 pbs).
- El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- La depreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
- La reversión de reservas relacionadas con apoyos a inquilinos afectados por el huracán OTIS.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 95.6%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al trimestre anterior.

- El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.2%; es decir, una caída de 20 pbs respecto al 3T24.
- El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 93.7%; es decir, un incremento de 100 pbs respecto al 3T24.
- El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 83.7%, es decir, un incremento de 20 pbs respecto al 3T24.
- El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación incrementaron en Ps. \$127.2 millones o 14.9% respecto al 3T24, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial incremento en Ps. \$10.4 millones o 5.2% respecto al 3T24 debido principalmente a la actualización de propiedades que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

El gasto de seguro se mantuvo estables respecto al trimestre anterior.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$164.6 millones o 3.0% respecto al 3T24 para llegar a Ps. \$5,577.1 millones. Lo que significa un margen del 81.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.1% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$138.8 millones o 5.0% respecto al 3T24. Esto debido principalmente a:

- La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- La capitalización de intereses por Ps. \$283 millones.
- El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, así como al efecto de la disminución en la participación no controlada del FFO derivada de la compra del CKD Helios, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,509.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, alcanzando un total de Ps. \$2,509.9 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T24 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6580 en ambos casos, con variación de 10.1% vs 3T24.

Distribución trimestral

La distribución del 4T24 es de Ps. \$2,100 millones o Ps. \$0.5513 por CBFi⁽³⁾, de los cuales Ps. \$1,870.9 millones o Ps \$0.4912 por CBFi⁽³⁾ corresponden a reembolso de capital y Ps. \$229.1 millones o Ps. \$0.0601 por CBFi⁽³⁾ corresponden a resultado fiscal. La distribución es equivalente al 83.7% del AFFO generado durante el trimestre.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% 4T24vs3T24	Δ% 4T24vs4T23
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,689.8	6,409.0	6,178.4	6,104.6	6,040.7	4.4%	10.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0	-100.0%	100.0%
Reserva por OTIS	49.2	5.0	-74.0	0.0	0.0	883.7%	100.0%
Total Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,739.0	6,409.0	6,069.7	6,104.6	6,040.7	5.1%	11.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	103.7	59.2	54.3	53.4	74.1	75.1%	40.0%
Comisión por Administración	3.3	4.0	25.1	31.7	36.8	-17.9%	-91.1%
Total Ingresos	6,846.0	6,472.2	6,149.2	6,189.8	6,151.6	5.8%	11.3%
Gastos de Administración	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-296.3	-163.4	-161.4	-206.7	-260.3	81.4%	13.8%
Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Total Gastos de operación	-1268.9	-1059.7	-1029.4	-1003.1	-1040.4	19.7%	22.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	81.5%	83.7%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.2%	-2.1%

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T24 alcanzaron los Ps. \$2,662.8 millones, es decir, una disminución de Ps. \$43.1 millones o -1.6% respecto al trimestre anterior.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$3,127.5 millones o 0.9% respecto al 3T24, como resultado de:

- Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.
- El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.

Deuda

La deuda total en el 4T24 alcanzó los Ps. \$149,279.8 millones contra Ps. \$ 145,766.9 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683.
- Incremento en la disposición de líneas de crédito bancario por Ps. 600 millones.

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$4,897.7 millones o -2.5% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spreads:

Los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,670 pbs** para el segmento industrial, **830 pbs** para el segmento comercial, y **290 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en pesos de 4.7% fueron de 1,200 pbs para el segmento industrial, 360 pbs para el segmento comercial, y -180 pbs para el segmento de oficinas. Para los contratos renovados en dólares, el segmento industrial creció **1,440 pbs**, el segmento de oficinas creció **530 pbs** y el segmento comercial creció **470 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación promedio ponderada en dólares de 2.9% fueron de 1,150 pbs para el segmento industrial, 240 pbs para el segmento de oficinas, y 190 pbs para el segmento comercial.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de **9.8%**; considerando una inflación promedio ponderada de 4.3%, equivale a un incremento de 5.5% en términos reales. Esto debido principalmente a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$204.3 a Ps. \$211.2, es decir, un incremento de 3.4% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a incrementos tanto en contratos vigentes como en renovaciones, así como la depreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares. El NOI total a nivel propiedad del trimestre creció **5.7%** respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a)Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 5.6%, mientras que el de *Manufactura Ligera* creció 4.0% y el subsegmento *Business Park* subió 4.8%. Esto debido principalmente a incrementos en renovaciones y al efecto de la depreciación del tipo de cambio en las rentas en USD.
- b)En el segmento de *Oficinas* el NOI creció 5.8% debido principalmente al incremento en la ocupación.
- c)En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Fashion Mall* creció 3.0%. El subsegmento *Regional center* bajó 0.7% y el subsegmento *Stand Alone* disminuyó 3.8%. Estos últimos debido a incrementos en el gasto de mantenimiento.
- d)En el segmento *Otros* el NOI creció 31.1% debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables de hoteles.

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

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.

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

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

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

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

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

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

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

- ✍ Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica. Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- ✍ Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios. Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.

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

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

- *Cartera en Desarrollo JV.* Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.

- *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.

A continuación, se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, excluyendo las propiedades "In Service", al cierre del 4T24.

SEGMENTO	4T24				% OCUPACIÓN
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	
COMERCIAL	190,672	2,823,358	27,632	3,041,662	93.7%
INDUSTRIAL	106,665	5,946,380		6,053,045	98.2%
OFICINA	185,955	957,400	44,350	1,187,705	83.7%
OTROS	7,108	846,972		854,080	99.2%
TOTAL	490,401	10,574,110	71,982	11,136,493	95.6%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 4T24 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION	VS 3T24
COMERCIAL	4,818	22,814	27,632	82.6%	n/a
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	10,353	33,998	44,350	76.7%	n/a
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	15,170	56,811	71,982	78.9%	n/a

Nota: Al 4T24 la propiedad que se encuentra en la categoría "In Service" es la siguiente: *Satélite*.

- Conservar arrendatarios de alta Calidad. buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y

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

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

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

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución de Ps. \$4,897.7 millones o -2.5% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T24, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

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

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

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

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

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

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

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

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

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

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

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

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

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas aplicables a las FIBRAS y su negocio, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

III. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

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

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades.

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

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

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

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

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

El fideicomiso.

a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso

i) FIBRA UNO

General

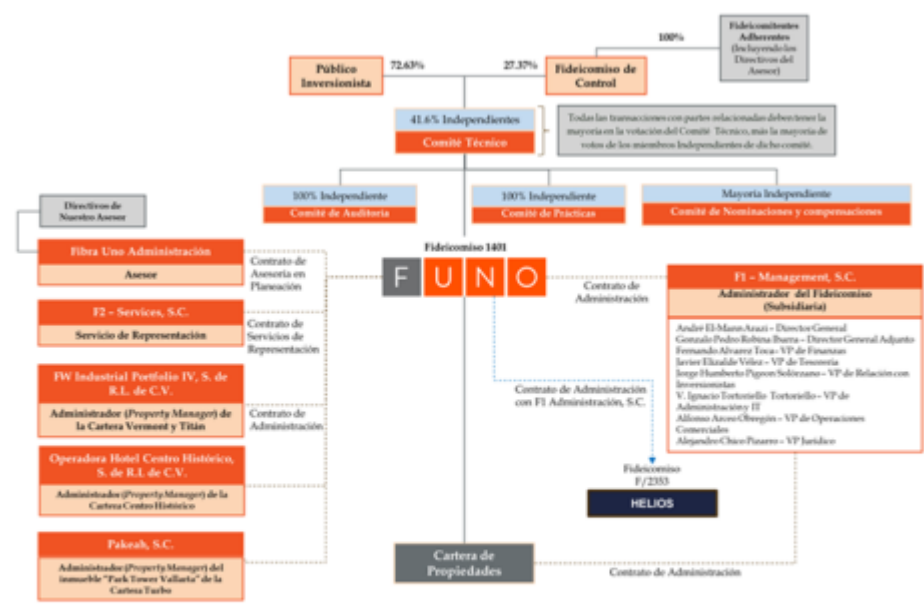
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2024, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación con número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

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

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

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2024:



b) Descripción del negocio

(i) Actividad Principal

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2024, continuamos siendo la FIBRA más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

ii) Canales de distribución.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios 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.

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 ejemplifica la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, y Zacatecas. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. 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. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

(iii) *Patentes, licencias, marcas y otros contratos*

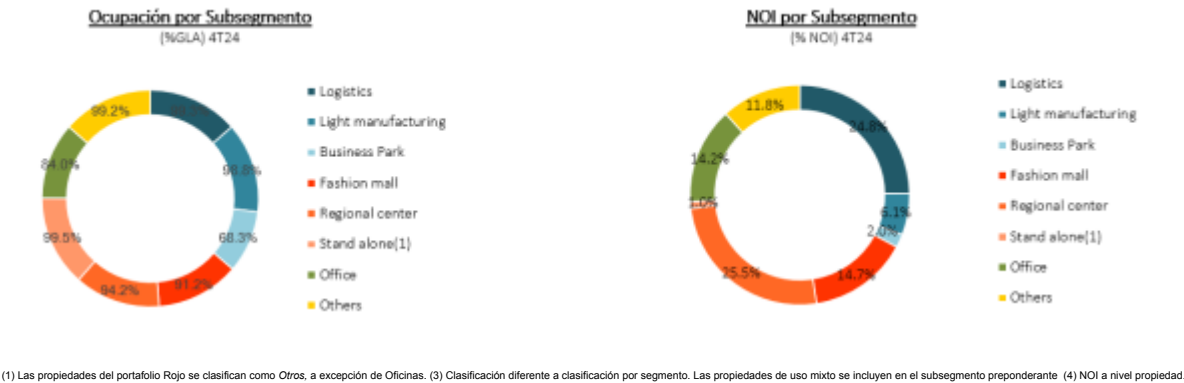
A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

(iv) *Principales Clientes*

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2024, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.0% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 8.0% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.7% 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 ⁽¹⁾	ABR Total (000m ²)	ABR Ocupado (000m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 4T24 (Ps. millones)
Logistics	4,507.7	4,476.6	99.3%	115.4	1,497.7
Light manufacturing	1,348.7	1,332.6	98.8%	119.7	370.2
Business Park	187.6	128.1	68.3%	322.6	118.3
Fashion mall	771.6	703.6	91.2%	456.8	889.5
Regional center	2,059.4	1,940.0	94.2%	290.0	1,541.7
Stand alone	161.4	160.6	99.5%	154.7	62.1
Office	1,174.0	985.6	84.0%	405.6	857.7
Others ⁽¹⁾	854.1	847.0	99.2%	245.0	711.6
Total	11,064.5	10,574.1	95.6%	211.2	6,048.8



(v) *Legislación Aplicable y Régimen Fiscal*

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

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

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

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

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

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México

A. Pagos de rendimientos.

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

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

B. Enajenaciones

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

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

C. Otros Impuestos

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

2. Residentes en el Extranjero.

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

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

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

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

A. Pago de rendimientos

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

B. Enajenaciones

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

C. Tratados

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

D. Otros Impuestos

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

(vi) Recursos humanos

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C.



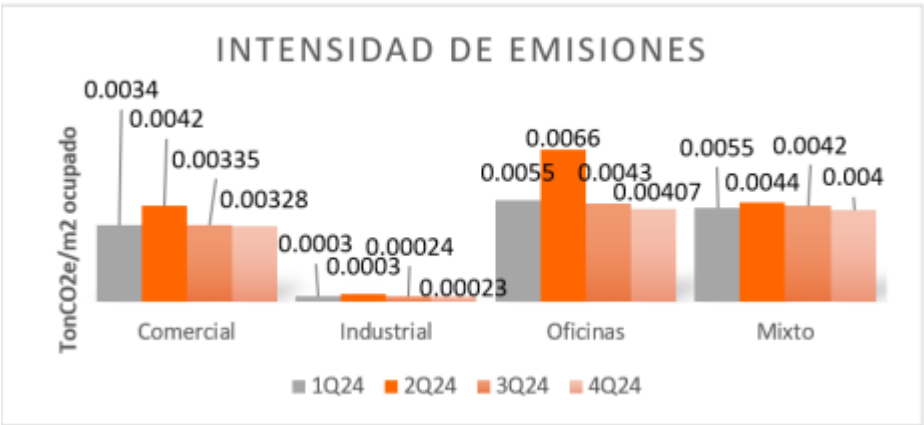
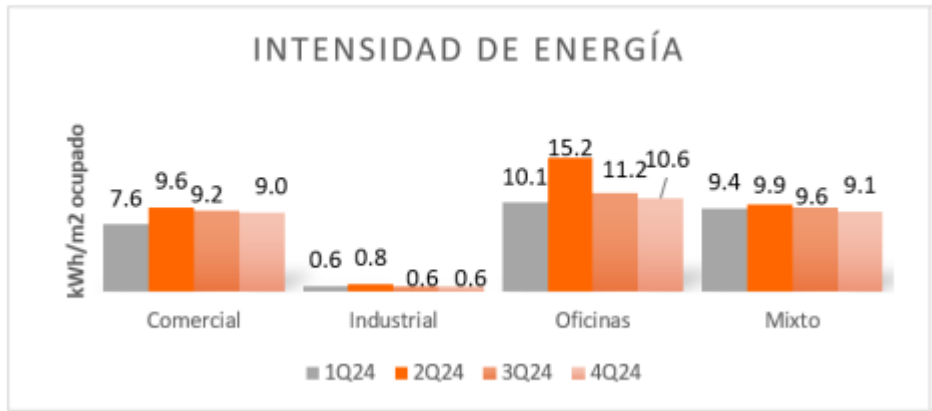
vii) Desempeño ambiental

Acontecimientos Importantes ASG

- Por noveno año consecutivo, FUNO fue incluido como miembro del Índice de Sostenibilidad Dow Jones, destacando por sus prácticas sostenibles en el manejo de recursos y buenas prácticas en sostenibilidad.
- FUNO fue reconocido por MERCO como la empresa mas responsable en temas de Sostenibilidad en su sector
- México es el 6° país con más metros cuadrados certificados en LEED a nivel mundial, totalizando 2.2 millones de m2; de los cuáles FUNO representa el 38%.
- Inauguramos el “Centro de Cuidados y Fortalecimiento Familiar FUNO- Huellas de Pan” en Cancún, Quintana Roo. El cual fue financiado por Fundación FUNO, atenderá a 500 niños y adolescentes en riesgo social, brindará consultas psicológicas, médicas, asistencia legal, psicopedagógica, ludoteca y trabajo social. Al evento asistió la Gobernadora del Estado, Mara Lezama y la Presidenta Municipal Ana Paty Peralta.
- Samara Satélite abrió sus puertas, esta propiedad de usos mixtos (centro comercial, oficinas y centro oncológico de alta especialidad) cuenta con más de 126,000 m2 y esta en proceso de certificación EDGE.
- En el marco del Día Internacional de las Personas con Discapacidad, colaboradores de FUNO acudieron al voluntariado en APAC, el que se donaron libros y el material necesario para el mantenimiento y renovación de los espacios educativos que acogen a 250 estudiantes.
- Fundación FUNO efectuó la final de la convocatoria “FUNO te Ayuda a Ayudar” en la que 17 proyectos sociales fueron seleccionados entre mas de 350, para recibir un donativo económico que permita su implementación durante 2025.



Información Ambiental



Iniciativas sociales: Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

Donaciones en especie: Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

Donaciones Financieras: Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

Organizaciones apoyadas: Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

Intensidad de energía: mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

viii) Información de mercado

FIBRAS

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) representan vehículos financieros diseñados para el financiamiento destinado a la compra y/o construcción de bienes inmuebles, con el propósito principal de su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos generados por el alquiler de dichos bienes, según la información proporcionada por la Bolsa Mexicana de Valores.

Estas FIBRAS continúan siendo altamente aceptadas por los inversionistas interesados en participar en el mercado inmobiliario, principalmente debido a su transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de obtener ganancias a través de la plusvalía de los inmuebles. En los últimos años, el mercado mexicano ha experimentado un crecimiento significativo gracias a estos vehículos de inversión, que permiten la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado sigue en expansión, y el sector cuenta con la presencia de 17 FIBRAS en el sector inmobiliario en México: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Nova, Fibra Plus, Fibra HD, Fibra UP, Fibra Soma, Fibra Storage y Agrofibra. Estos instrumentos ofrecen oportunidades a los inversionistas de diversificar su cartera y participar en el desarrollo continuo del mercado inmobiliario en México.

El mercado industrial en México continúa experimentando un impulso positivo gracias al auge del comercio electrónico en los formatos logísticos tradicionales y de última milla. Además, el Nearshoring sigue experimentando un crecimiento notable en ciudades centrales y fronterizas del país.

La escasez de inmuebles y una demanda elevada han ejercido presión al alza en los precios. Los principales actores del mercado inmobiliario han adoptado posturas menos flexibles en temas contractuales, y las empresas están optando por inmuebles en pre-arrendamiento para asegurar su espacio en un entorno competitivo.

México se revela como un país con diversas oportunidades y desafíos. Actualmente, existen mercados en proceso de recuperación y expansión, demostrando una notable adaptabilidad. Se espera que en los próximos años estos mercados mejoren su desempeño, ofreciendo oportunidades a inversores y desarrolladores.

A nivel global, las tensiones generadas por conflictos en Ucrania e Israel y los persistentes problemas de salud han tenido efectos financieros importantes en las principales economías. El mercado inmobiliario sigue presentando retos, especialmente en el ámbito corporativo en algunas ciudades.

Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión

El escenario mexicano, aunque menos complicado que en los años 2020 y 2021, presenta desafíos y oportunidades para los inversionistas que comprenden la dinámica del mercado y están dispuestos a asumir ciertos riesgos. La economía mexicana sigue ofreciendo oportunidades interesantes para aquellos que buscan diversificar su portafolio de inversión.

El año 2024 se anticipa como un periodo con retos importantes en términos políticos, con elecciones significativas tanto en México como en Estados Unidos, lo que probablemente generará cambios en la dinámica de los mercados.

En México, existen varios productos financieros e instrumentos de inversión en bienes raíces, como CKDs, FIBRAS y acciones, que resultan de la participación de fondos de inversión privados. Estos instrumentos respaldan y capitalizan proyectos de manera institucional, estructurada y ordenada, brindando mayor credibilidad al sector de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario en México se presenta estable y con potencial de crecimiento. La diversificación y el tamaño actual de las carteras son aspectos clave para afrontar diversos escenarios futuros. La cartera de FIBRA Uno (FUNO) se compara favorablemente con las de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México, con potencial para expansiones significativas en el mediano plazo.

Grupo E, como administrador, mantiene un monitoreo constante del mercado, evaluando estrategias y cambios en la competencia. Esto permite una comprensión puntual de los desarrolladores inmobiliarios en el país y su competencia directa en diversos mercados y regiones.

En resumen, el mercado inmobiliario en México muestra solidez y perspectivas de crecimiento. Con una gestión prudente, adaptabilidad a los cambios del entorno y la capacidad para identificar y aprovechar oportunidades, el sector inmobiliario en México continúa siendo atractivo para inversionistas y desarrolladores.

Actualmente, hay varias FIBRAS del sector inmobiliario en México, algunas de ellas han puesto su CBFI en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son los siguientes:

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

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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,963	43,423	1,248	11,287	MORELOS	14,224	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	44,534	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	35,474	-	-	427	NUEVO LEON	209,617	709,053	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,192	-	-	6,197
CHIAPAS	126,689	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	99,062	380,596	-	11,686	QUERETARO	146,044	315,539	6,217	425
CIUDAD DE MEXICO	600,867	44,934	837,276	232,975	QUINTANA ROO	249,503	30,232	13,092	23,307
COAHUILA	47,969	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,800	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	72,289	4,499	2,474	6,839
ESTADO DE MEXICO	475,866	3,326,292	6,119	137,626	TABASCO	21,383	-	-	300
GUANAJUATO	58,475	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,630	245,714	1,437	6,367
GUERRERO	59,649	-	-	4,838	TLAXCALA	36,332	-	-	-
HIDALGO	57,149	62,189	-	1,473	VERACRUZ	73,886	-	3,829	8,191
JALISCO	208,704	264,988	51,593	261,803	YUCATAN	63,716	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,823,358	5,946,380	957,400	846,972

(ix) *Derechos*

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

(x) *Distribuciones*

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, las distribuciones de efectivo realizadas durante 2024:

	Por CBFi	Fecha de Pago	Total, distribuido
	(Ps.)		(Ps. En miles)
2024			
Primer trimestre.....	0.4030	9 de mayo de 2024	1,534,194.8
Segundo trimestre.....	0.5190	9 de agosto de 2024	1,979,789.9
Tercer trimestre.....	0.5250	11 de noviembre de 2024	2,002,590.5
Cuarto trimestre.....	0.5513	10 de febrero de 2025	2,100,000.0

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

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

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

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

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

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

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽¹⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽¹⁾
INICIAL	17	726,185	705,752	97%	ESPACIO AGS.	1	24,052	21,567	90%
GRIS	1	79,990	79,731	100%	LA VIGA	1	79,754	55,877	70%
BLANCO	1	44,197	44,163	100%	R15	5	329,661	299,802	91%
AZUL	18	104,059	101,543	98%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,022	39,227	98%
ROJO	178	122,338	122,338	100%	SAMARA	1	133,387	120,184	90%
S. VILLAHERMOSA	1	23,787	21,383	90%	KANSAS	13	428,132	396,354	93%
VERDE	1	118,608	118,608	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	559,960	500,651	89%	OREGON	3	34,568	29,340	85%
TORRE MAYOR	1	84,770	75,612	89%	ALASKA	6	126,243	89,167	71%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	20	577,626	547,743	95%
G30	32	2,055,877	1,983,407	96%	APOLO II	17	309,284	233,348	75%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%	FRIMAX	3	625,948	625,948	100%
INDIVIDUALES	9	238,281	220,031	92%	TITAN	63	1,068,874	1,060,755	99%
VERMONT	31	479,624	469,869	98%	IND. HERCULES	7	406,237	398,345	98%
APOLO	46	921,359	892,772	97%	MITIKAH	4	284,194	277,216	98%
P12	10	94,050	72,140	77%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	5	136,938	132,568	97%	EX-ROJO	11	39,706	14,395	36%
CALIFORNIA	25	307,552	293,045	95%	Total	585	11,136,493	10,574,110	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 y Antea

El 100% de nuestros activos son valuados una vez al año por terceros independientes. Para dicha valuación se utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso.

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores de Carteras y nuestro Asesor, así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.1 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables 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, 4.4 y 8.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2024, aproximadamente 4.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 517,670 m2 de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2024, 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) ⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2024	2,153	1,662,238	15.9%	3,450,973	15.2%	173.0
2025	1,823	1,386,048	13.2%	3,137,565	13.8%	188.6
2026	1,295	1,377,540	13.1%	2,751,419	12.1%	166.4
2027	538	1,229,454	11.7%	2,819,304	12.4%	191.1
2028+	1,291	4,312,452	41.1%	8,954,094	39.4%	173.0
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	830	517,670	4.9%	1,619,855	7.1%	260.8
Total	7,930	10,485,401	100.0%	22,733,209	100.0%	180.7

^(a) 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 junio de 2024 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

^(b) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

^(c) La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2024. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

^(d) No incluye a las Propiedades In Service.

^(e) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

^(f) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2024, 80% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 20% 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.

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 ejemplifica la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, y Zacatecas. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. 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. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, pero con mayor concentración en la Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾				ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,963	43,423	1,248	11,287	MORELOS	14,224	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	44,534	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	35,474	-	-	427	NUEVO LEON	209,617	709,053	25,744	49,673
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	28,192	-	-	6,197
CHIAPAS	126,689	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	99,062	380,596	-	11,686	QUERETARO	146,044	315,539	6,217	425
CIUDAD DE MEXICO	600,867	44,934	837,276	232,975	QUINTANA ROO	249,503	30,232	13,092	23,307
COAHUILA	47,969	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,800	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	72,289	4,499	2,474	6,839
ESTADO DE MEXICO	475,866	3,326,292	6,119	137,626	TABASCO	21,383	-	-	300
GUANAJUATO	58,475	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	20,630	245,714	1,437	6,367
GUERRERO	59,649	-	-	4,838	TLAXCALA	36,332	-	-	-
HIDALGO	57,149	62,189	-	1,473	VERACRUZ	73,886	-	3,829	8,191
JALISCO	208,704	264,988	51,593	261,803	YUCATAN	63,716	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
						2,823,358	5,946,380	957,400	846,972

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de
						(A)	(B)	(A+B) ⁽²⁾	Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 4T24 ⁽⁴⁾	
Comercial	1,009.2
Industrial	372.6
Oficina	91.8
Otros	19.3
Total	1,492.9

Mitikah

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno es dueña del 100% del CKD Helios (Fideicomiso 2353), quedando pendientes dos pagos que se realizarán durante 2025.



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

Resumen del Portafolio en Operación						Δ%	Δ%
	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	4T24vs3T24	4T24vs4T23
Comercial							
GLA Total('000 m ²)	3,041.7	3,035.6	3,033.7	3,024.6	3,019.4	0.2%	0.7%
Operaciones ⁽³⁾	147	147	147	147	147		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.7	3.7	3.8	3.9		
Ocupación total	93.7%	92.7%	92.6%	92.2%	91.8%	1.0%	1.9%
Industrial							
GLA Total('000 m ²)	6,053.0	6,061.2	6,045.2	6,044.3	6,045.3	-0.1%	0.1%
Operaciones ⁽³⁾	180	181	181	181	180		
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.6	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%	98.5%	-0.2%	-0.3%
Oficinas							
GLA Total('000 m ²)	1,187.7	1,143.1	1,142.6	1,144.7	1,144.6	3.9%	3.8%
Operaciones ⁽³⁾	80	79	79	79	80		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.0	4.2	4.3	4.4		
Ocupación total	83.7%	83.5%	82.8%	81.6%	81.7%	0.2%	2.0%
Otros							
GLA Total('000 m ²)	854.1	854.1	854.1	854.1	854.4	0.0%	0.0%
Operaciones ⁽³⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.0	7.3	7.5	7.8	8.0		
Ocupación total	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%	0.0%	0.0%





(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 585, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor , Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Adicionalmente detallamos los principales cambios respecto a ingresos y ocupación, al cierre del presente trimestre:

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T23 (Ps.) millones	4T24 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,502	\$ 8,621	14.9%	
COMERCIAL	\$ 10,209	\$ 11,002	7.8%	
OFICINA	\$ 4,275	\$ 4,689	9.7%	
OTROS	\$ 2,210	\$ 2,491	12.7%	
Total	\$ 24,196	\$ 26,803	10.8%	

Durante el cuarto trimestre de 2024, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 10.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento industrial con un 14.9%, seguido por el segmento Otros con un 12.7%, el segmento de oficinas con un 9.7% y el segmento comercial con un 7.8%. Los incrementos en renovaciones del segmentos industrial, las rentas variables del segmento otros, así como la recuperación en la ocupación de todos los segmentos, fueron el principal impulsor al crecimiento en ingresos del portafolio total.

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T23	4T24	% Variación
INDUSTRIAL	98.5%	98.2%	-0.3%
COMERCIAL	91.8%	93.7%	1.9%
OFICINA	81.7%	83.7%	2.0%
OTROS	99.2%	99.2%	0.0%
Total	95.0%	95.6%	0.6%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 60 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 200 pbs, mientras que el segmento comercial creció 190 pbs, el segmento otros se mantuvo estable y el segmento industrial bajó 30 pbs. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T23	4T24	% Variación
INDUSTRIAL	6,045,281	6,053,045	0.1%
COMERCIAL	2,994,577	3,014,031	0.6%
OFICINA	1,144,580	1,143,355	-0.1%
OTROS	854,362	854,080	0.0%
Total	11,038,799	11,064,511	0.2%

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.2%. El segmento comercial tuvo el mayor crecimiento con un 0.6% debido principalmente a la inclusión Tapachula que ya lleva más de un año operando, seguido del segmento industrial con un 0.1%, el segmento otros se mantuvo estable y el segmento oficinas disminuyó un 0.1%. El crecimiento general es debido a expansiones o reconversiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes.

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T23(Ps.)	4T24 (Ps.)	% Var. \$ / M2	
INDUSTRIAL	\$ 105.0	\$ 120.8	15.1%	
COMERCIAL	\$ 309.5	\$ 324.7	4.9%	
OFICINA	\$ 380.8	\$ 408.1	7.2%	
OTROS	\$ 217.4	\$ 245.0	12.7%	
Total	\$ 192.3	\$ 211.2	9.8%	

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 9.8%**, considerando una inflación promedio ponderada de 4.3% en el mismo periodo, vimos un incremento en términos reales de 5.5%. El segmento industrial creció 15.1%, el segmento otros creció 12.7%, el segmento de oficinas creció 7.2%, y el segmento comercial creció 4.9%. En general, el incremento en las rentas se debe a incrementos por encima de inflación en renovaciones de contratos, desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a la depreciación del tipo de cambio.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “ EL FIDEICOMISO, - c) 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.)

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$164.6 millones o 3.0% respecto al 3T24 para llegar a Ps. \$5,577.1 millones. Lo que significa un margen del 81.5% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 74.1% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$138.8 millones o 5.0% respecto al 3T24. Esto debido principalmente a:

- La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- La capitalización de intereses por Ps. \$283 millones.
- El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, así como al efecto de la disminución en la participación no controlada del FFO derivada de la compra del CKD Helios, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,509.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, alcanzando un total de Ps. \$2,509.9 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T24 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.6580 en ambos casos, con variación de 10.1% vs 3T24.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% 4T24vs3T24	Δ% 4T24vs4T23
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,689.8	6,409.0	6,178.4	6,104.6	6,040.7	4.4%	10.7%
Notas de crédito realizadas por OTIS	0.0	-5.0	-34.6	0.0	0.0	-100.0%	100.0%
Reserva por OTIS	49.2	5.0	-74.0	0.0	0.0	883.7%	100.0%
Total Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	6,739.0	6,409.0	6,069.7	6,104.6	6,040.7	5.1%	11.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	103.7	59.2	54.3	53.4	74.1	75.1%	40.0%
Comisión por Administración	3.3	4.0	25.1	31.7	36.8	-17.9%	-91.1%
Total Ingresos	6,846.0	6,472.2	6,149.2	6,189.8	6,151.6	5.8%	11.3%
Gastos de Administración	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-296.3	-163.4	-161.4	-206.7	-260.3	81.4%	13.8%
Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Total Gastos de operación	-1,268.9	-1,059.7	-1,029.4	-1,003.1	-1,040.4	19.7%	22.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	81.5%	83.7%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.2%	-2.1%

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

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios, así como ingresos de activos financieros de propiedades.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	$\Delta\%$ 4T24 vs 3T24	$\Delta\%$ 4T24 vs 4T23
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,842.7	6,473.2	6,124.1	6,158.0	6,114.8	5.7%	11.9%
Ingresos totales	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	5.1%	11.0%
- Gastos administrativos	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
- Gastos operativos	-978.8	-851.6	-824.1	-840.7	-891.6	14.9%	9.8%
- Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
- Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen sobre ingresos totales	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	-1.5%	-1.3%
Margen sobre ingresos por renta ⁽²⁾	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.1%	-2.1%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,039.0	-1,030.4	4,229.0	2,769.3	6,064.9	-492.0%	-33.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-3,121.2	-1,270.4	-6,713.0	-83.4	-1,043.8	145.7%	199.0%
+/- Variación de tipo de cambio	1,437.4	4,539.0	4,477.7	-337.2	-2,830.4	-68.3%	-150.8%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	98.6	9.2	98.9	-78.7	78.2	972.9%	26.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	18.5	60.2	61.4	61.8	61.9	-69.3%	-70.2%
+ Provisión para el PCE	-82.1	64.2	128.4	0.0	80.5	-227.9%	-202.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	67.5	-125.6	-119.3	-128.9	-130.9	-153.7%	-151.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	26.7	7.4	-3.1	1.9	0.6	262.3%	4083.1%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
Por CBI							
NOI ⁽³⁾	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	3.0%	8.9%
FFO ⁽³⁾⁽⁴⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
AFFO ⁽²⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
Distribución ⁽³⁾	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	5.0%	-21.6%

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T24 alcanzaron los Ps. \$2,662.8 millones, es decir, una disminución de Ps. \$43.1 millones o -1.6% respecto al trimestre anterior.

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2024	31/12/2023
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,605,067	\$ 4,162,074
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(942,253)	(624,915)
	\$ 2,662,814	\$ 3,537,159

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

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno es dueña del 100% del CKD Helios (Fideicomiso 2353), quedando pendientes dos pagos que se realizarán durante 2025.

Durante el cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco Actinver por \$350 millones de pesos; una disposición con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos, ambas, con fecha 8 de noviembre. Finalmente, al 31 de diciembre de 2024, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.

vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Bienes Inmuebles presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

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

i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras; Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligence"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y

p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), para administrar diariamente la operación de Fibra UNO.

Obligaciones y responsabilidades del Administrador

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

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

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

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

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

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

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

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

- g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;
- i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;
- j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;
- k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;
- l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;
- m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;
- n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir a la Empresa de Servicios de Representación las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y
- o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

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

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

- (a) Deberá contar y ejecutar planes, programas de administración, comercialización y de seguros por cada 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 limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes y áreas rentadas de los Bienes Inmuebles.
- (e) Deberá vigilar que en todo momento se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables a los Bienes Inmuebles, tanto por sus inquilinos como usuarios de los mismos; debiendo verificar visitar y entrevistas necesarias al efecto.

- (f) Deberá brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que los delegados del Comité Técnico realicen visitas a los Bienes Inmuebles y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- (g) El Administrador podrá apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al Contrato de Administración.
- (h) El Administrador podrá contratar a uno o más administradores regionales respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador conforme al Contrato de Administración. Asimismo, podrá subcontratar con terceros la ejecución de algunos de los Servicios de Administración, pero en todo caso, será el único responsable de la prestación de los Servicios de Administración frente al Fiduciario.
- (i) El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Términos y condiciones del esquema de compensaciones (Contraprestación)

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

Vigencia

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

Reportes del Administrador

El Administrador preparará y enviará al Fiduciario y al Comité Técnico un reporte mensual relacionado con los Servicios de Administración prestados, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Adicionalmente, el Administrador deberá elaborar y entregar para aprobación del Comité Técnico un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Bienes Inmuebles.

Estándar de desempeño y diligencia respecto al fideicomiso

Los Servicios de Administración los prestará el Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Fideicomiso y, respecto de aquello no previsto en dichos contratos, su actuar se regirá por lo previsto por el Código de Comercio para los comisionistas y en el Código Civil para los mandatarios, debiendo, como estándar de desempeño, cuidar el negocio como propio.

Sustitución del Administrador (Causales de remoción, procedimiento de sustitución y posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución)

El Administrador podrá ser destituido por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) la notificación expresa del Fiduciario dada al mismo con cuando menos 90 (noventa) días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo, una vez cumplida la vigencia del Contrato de Administración.

En el evento de presentarse los supuestos descritos en el primer párrafo de esta Cláusula, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la fecha de sustitución a favor de un administrador sustituto (la "Fecha de Sustitución").

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el Contrato de Administración serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto, en el entendido que, sin embargo que el administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones aquí descritas y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Administración y el Fideicomiso.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la legislación aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y de todas las cantidades del Fideicomiso que en ese momento mantenga para su depósito en la cuenta correspondiente del Fiduciario.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamientos actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en términos del Contrato de Administración, (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el Contrato de Administración.

El administrador sustituto, el Fiduciario y el Administrador, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionado al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

Régimen de responsabilidad y penas convencionales

Las operaciones hechas por el Administrador, en su carácter de mandatario, hechas con violación o en exceso del encargo recibido, estarán sujetas al pago de daños y perjuicios, no habiéndose pactado una pena convencional al respecto.

iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prorrogación de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

iv) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2024, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, los cuales se encuentran integrados por 7 (siete) miembros (los cuales son Miembros No Independientes), 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	71	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	41	Masculino	13	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	60	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	35	Masculino	13	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.*** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	55	Masculino	13	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	53	Masculino	13	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**

4	Elías Sacal Michá		No	74	Masculino	13	N/A
4.1		Alberto Sacal El-Mann	No	35	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5	Max El-Mann Arazi		No	65	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	43	Masculino	13	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	82	Masculino	13	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	53	Masculino	13	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V.**
7	Jaime Kababie Sacal		No	74	Masculino	13	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	73	Masculino	13	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Si	55	Masculino	0	Grupo Chedraui S.A. de C.V.** y HSBC México S.A.**
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Si	71	Masculino	8	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Si	75	Masculino	13	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza	N/A	Si	74	Masculino	13	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Si	61	Femenino	0	N/A

12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
------	--	-------------------	---	---	---	---	---

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

(1) El 91.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

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 fundear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

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

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

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

José Antonio Meade Kuribreña, es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y vocal del Comité de Prácticas 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, entre 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 (CON SAR).

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

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

Herminio Blanco Mendoza es miembro independiente de nuestro Comité Técnico, vocal del Comité de Nominaciones y Compensaciones (sugerido a la asamblea) y del Comité de Auditoría. Es presidente y director general de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en

comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

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

v) Directivos de nuestro Administrador

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

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

Nombre	Edad(1)	Sexo(2)	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	59	Masculino	Director General	13	44
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	62	Masculino	Director General Adjunto	12	39
Fernando Álvarez Toca	51	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	6	6
Javier Elizalde Vélez	51	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	13	14
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	54	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	11	11
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	66	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	11	11
Alfonso Arceo Oregón	52	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	10	15
Alejandro Chico Pizarro	48	Masculino	Vicepresidente Jurídico	9	9

(1) Al 31 de diciembre de 2024.

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

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue

su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

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

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

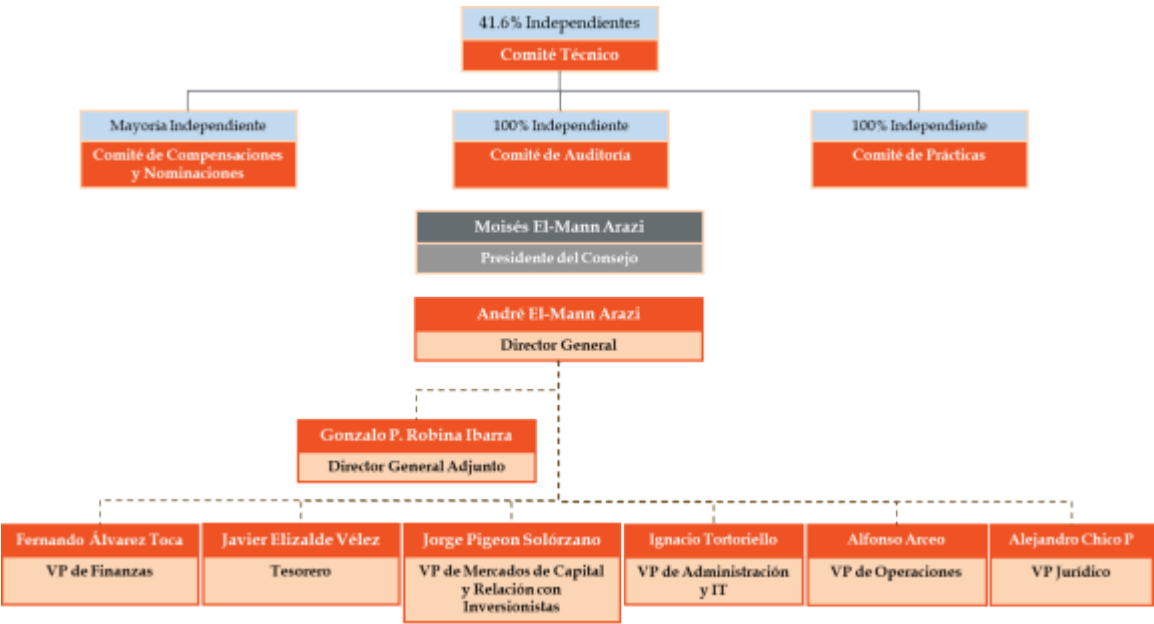
Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

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

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previo a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2024:



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, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve puntos 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.

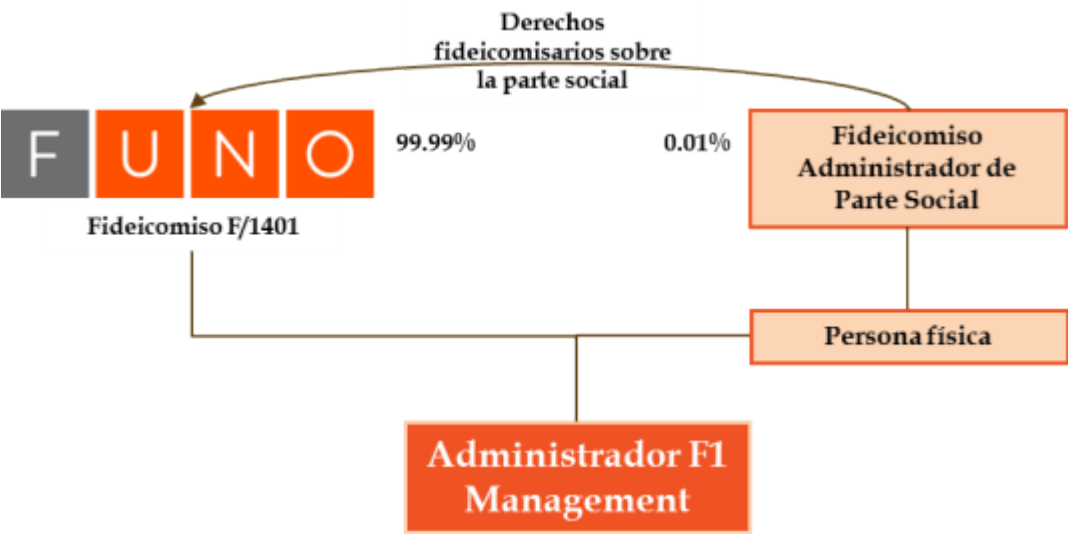
La actividad principal del Administrador del Fideicomiso es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Para consultar información relativa a nuestros Administradores de Carteras, ver sección “El Fideicomiso – d) Contratos y acuerdos relevantes -ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C.”, del presente documento.

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

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2024, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, los cuales se encuentran integrados por 7 (siete) miembros (los cuales son Miembros No Independientes), 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	71	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
1.1.		Charles El-Mann Fasja	No	41	Masculino	13	Parks Concentradora S.A. de C.V.*
2	André El-Mann Arazi		No	60	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	35	Masculino	13	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.** Parks Mantenimiento, S.C.*
3	Isidoro Attié Laniado		No	55	Masculino	13	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3.1		Eduardo Cherem Harari	No	53	Masculino	13	Asociación de Propietarios del Parque Industrial y Tecnológico Doña Rosa**
4	Elías Sacal Micha		No	74	Masculino	13	N/A
4.1		Alberto Sacal El-	No	35	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*

		Mann					
5	Max El-Mann Arazí		No	65	Masculino	13	E-Group Holding S.A. de C.V.*
5.1		Charles El-Mann Metta	No	43	Masculino	13	PRK Industrial, S.A. de C.V.**
6	Abude Attié Dayán		No	82	Masculino	13	N/A
6.1		Isaac Attie Laniado	No	53	Masculino	13	Grupo Accionario Attie S.A. de C.V. **
7	Jaime Kababie Sacal		No	74	Masculino	13	N/A
7.1		Rafael Kababie Sacal	No	73	Masculino	13	Convertidora de Polietileno S.A.
8	José Antonio Meade Kuribreña		Si	55	Masculino	0	Grupo Chedraui S.A. de C.V.** y HSBC México S.A.**
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	N/A	Si	71	Masculino	8	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Rubén Goldberg Javkin	N/A	Si	75	Masculino	13	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.** Disi Operaciones Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR** Grupo Collado, S.A. de C.V.**
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
11	Herminio Blanco Mendoza	N/A	Si	74	Masculino	13	IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.** CYDSA S.A.B. de C.V.** Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.** ArcelorMittal México S.A. de C.V.**
11.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
12	Irma Adriana Gomez Cavazos		Si	61	Femenino	0	N/A
12.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

(1) El 91.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

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

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 aprobada o ratificada mediante Asamblea de Tenedores de fecha 26 de abril de 2024:

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	75	Masculino	13	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.**
Herminio Blanco Mendoza	Vocal	74	Masculino	13	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.**
Irma Adriana Gomez Cavazos	Vocal	61	Femenino	0	N/A

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

(1) Los tres integrantes del Comité de Auditoría son expertos en materia financiera.

(2) El 66.66% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Auditoría son del sexo masculino y el 33.34% es de sexo femenino.

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

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

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

- (ii) *Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.*
- (iii) *Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.*
- (iv) *Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
- (v) *Requerir al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.*
- (vi) *Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.*
- (vii) *Recibir observaciones formuladas por Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.*
- (viii) *Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común y del Fiduciario.*
- (ix) *Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.*
- (x) *Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.*
- (xi) *Vigilar que el Administrador, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea o el referido comité.*
- (xii) *Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.”*

Comité de Prácticas Societarias

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

Miembro Propietario ⁽¹⁾	Cargo	Edad	Sexo ⁽²⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración. Concesionaria
Antonio Hugo Franck	Vocal	71	Masculino	8	

Cabrera						Mexiquense, S.A. de C.V.**
						Aleática, S.A.B. de C.V.**
						Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.**
						Fibra INFRAEX**
José Antonio Meade Kuribreña	Vocal	55	Masculino	0		Grupo Chedraui S.A. de C.V** y HSBC México S.A.**
Rubén Goldberg Javkin	Sí	75	Masculino	13		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 Auditoría son expertos en materia financiera.

(2) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Prácticas Societarias son del sexo masculino.

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

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

- (i) *Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Fideicomitentes Adherentes Relevantes.*
- (ii) *Opinar al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.*
- (iii) *Presentar al Comité Técnico los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.*
- (iv) *Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador, a la Empresa de Servicios de Representación y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.*
- (v) *Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso.*
- (vi) *Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.*
- (vii) *Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso.”*

Comité de Nominaciones y Compensaciones

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

Miembro Propietario (1)	Cargo	Edad	Sexo (2)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
Herminio Blanco Mendoza	Presidente	74	Masculino	13	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.**[*]
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal	71	Masculino	8	Concesionaria Mexiquense, S.A. de C.V.** Aleática, S.A.B. de C.V.** Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.** Fibra INFRAEX**
Irma Adriana Gómez Cavazos	Vocal	61	Masculino	13	N/A
André El-Mann Arazi	Vocal	60	Masculino	13	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	55	Masculino	13	Grupo Financiero Actinver, S.A.*

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

(1) Irma Adriana Gómez Cavazos y Herminio Blanco Mendoza son expertos en materia financiera.

(2) El 80% de los miembros integrantes de nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones son del sexo masculino y 20% del sexo femenino.

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

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

i. Contrato relativo a Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

ii. Contrato relativo al Administrador.

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

iii. Contrato de servicios de Representación.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

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

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas

Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

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

ii) Política de conflictos de interés

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

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

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI 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.

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

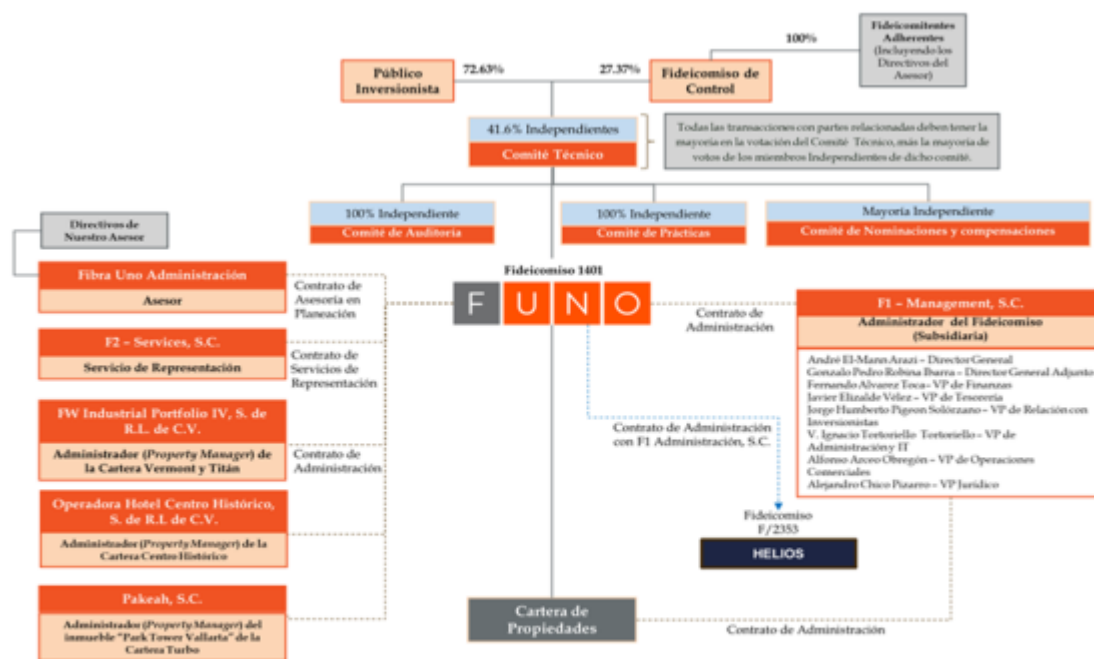
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, 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 31 de diciembre de 2024.



Comité Técnico

Para mayor información ver sección "EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – iv) La Administración y los Comités".

Directivos de nuestro Administrador

Para mayor información ver sección "EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – v) Directivos de nuestro Administrador".

Principales Tenedores de CBFIs

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2024, un total de 3,814,458,064 CBFIs se encontraban en circulación.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247
2021	21.64	25.32	19.27	-4.71%	6,914,711
2022	22.96	24.4	18.59	7.29%	7,231,258
2023	30.57	30.72	18.59	42.85%	7,227,704
2024	20.72	32.64	20.45	-31.86%	8,021,240

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
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

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2023	25.48	26.05	23.39	10.98%	6,071,359
Febrero de 2023	26.10	27.09	24.31	2.35%	6,270,269
Marzo de 2023	25.23	26.34	23.51	-3.18%	7,131,272
Abril de 2023	24.84	25.38	24.37	-1.04%	6,697,671
Mayo de 2023	25.68	25.68	23.51	3.67%	6,813,134
Junio de 2023	25.00	26.16	24.17	1.87%	5,949,730
Julio de 2023	25.16	25.16	24.80	0.68%	5,522,181
Agosto de 2023	24.84	25.93	24.84	-1.70%	6,732,793
Septiembre de 2023	29.05	29.05	24.34	16.62%	10,859,698
Octubre de 2023	27.37	29.34	27.37	-5.78%	8,367,567
Noviembre de 2023	27.95	29.24	27.31	-0.36%	8,428,862
Diciembre de 2023	30.57	30.72	28.19	7.75%	6,080,798
Enero de 2024	29.26	30.31	28.55	-3.78%	5,008,525
Febrero de 2024	30.80	32.64	29.18	3.88%	10,916,054
Marzo de 2024	27.61	31.41	27.61	-10.68%	7,628,897
Abril de 2024	24.59	28.34	24.59	-12.92%	7,552,525
Mayo de 2024	24.22	25.63	23.77	-0.90%	6,523,753
Junio de 2024	22.48	24.59	22.22	-0.66%	10,050,948
Julio de 2024	23.68	24.61	22.24	5.71%	7,383,729
Agosto de 2024	23.19	24.62	23.14	0.04%	7,162,163
Septiembre de 2024	22.92	23.19	22.16	0.04%	8,960,455
Octubre de 2024	23.04	24.59	22.81	-0.90%	8,849,890
Noviembre de 2024	21.23	23.24	21.22	-7.74%	7,587,820
Diciembre de 2024	20.72	22.02	20.45	-1.38%	9,398,013
Enero de 2025	21.48	21.77	20.11	1.75%	5,799,812
Febrero de 2025	22.29	22.74	21.48	3.77%	18,100,529
Marzo de 2025	23.91	24.43	21.92	3.78%	8,196,410

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.

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 31 de diciembre 2024 y 2023

(En miles de pesos, cifras auditadas)

Activo	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4	2,662,814	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5	390,269	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	212,419	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,163,161	1,227,392
Activo financiero de propiedades		127,706	336,871
Instrumentos financieros derivados	10	-	5,586
Pagos anticipados		775,186	764,906
Otros activos		437,769	-
Total de activo circulante		10,287,925	10,405,365
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros		675,505	-
Propiedades de inversión	6	327,172,615	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,891,170	2,697,217
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	7	10,594,738	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	-	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10	684,777	99,365
Intangibles	8	915,805	1,017,989
Otros Activos		1,621,203	-
Total de activo no circulante		344,555,813	328,228,400
Total de activo		354,843,738	338,633,765
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9	27,172,425	23,253,195
Intereses por pagar		2,689,615	2,077,945
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11	4,246,344	4,543,222
Contraprestación Helios		5,579,872	-
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		516,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		197,198	151,430
Rentas cobradas por anticipado		414,708	353,649
Derechos de arrendamiento		123,625	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	292,021	635,780
Total de pasivo a corto plazo		41,232,226	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9	121,484,853	105,302,400
Pasivos acumulados		262,186	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,580,349	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		559,062	567,908
Instrumentos financieros derivados	10	1,946,025	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		125,832,475	112,030,227
Total de pasivo		167,064,701	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14	105,623,400	106,372,973
Utilidades retenidas		82,981,184	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(3,527,652)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBF's		1,268,278	1,866,914
Total de patrimonio controladora		186,345,210	188,037,417
Participación no controladora		1,433,827	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		187,779,037	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 354,843,738	\$ 338,633,765

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

Estados consolidados condados intermedios de cambios en el patrimonio de los fiduciarios / fiduciarios
Por los períodos de días y los meses que le misiona el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de tipo de cambio / Valoración actual	Reserva para la compra de CFI's	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,873	\$ 80,801,128	\$ (1,163,998)	\$ 1,866,914	\$ 188,637,417	\$ 6,328,262	\$ 196,762,619
Contribuciones de patrimonio	110,442	-	-	-	110,442	-	110,442
Distribuciones a los fiduciarios	-	(8,152,384)	-	-	(8,152,384)	(37,365)	(8,240,739)
Adquisición de participación no controlada	(860,015)	-	-	-	(860,015)	(5,546,303)	(6,406,738)
Recompra de CFI's	-	886,636	-	(998,886)	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	9,673,804	(2,424,054)	-	7,249,750	312,783	7,562,533
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 165,623,466</u>	<u>\$ 82,981,184</u>	<u>\$ (3,587,652)</u>	<u>\$ 1,268,278</u>	<u>\$ 186,546,219</u>	<u>\$ 1,463,827</u>	<u>\$ 187,779,637</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,681,673	\$ 73,814,860	\$ (1,345,798)	\$ 1,487,837	\$ 178,927,914	\$ 6,283,694	\$ 186,151,609
Contribuciones de patrimonio	321,900	-	-	-	321,900	64,381	386,281
Distribuciones a los fiduciarios	-	(10,287,960)	-	-	(10,287,960)	(48,918)	(10,337,888)
Recompra de CFI's	-	(468,077)	-	459,077	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	17,833,205	242,788	-	18,076,053	487,642	18,563,195
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 106,372,873</u>	<u>\$ 80,801,128</u>	<u>\$ (1,163,998)</u>	<u>\$ 1,866,914</u>	<u>\$ 188,637,417</u>	<u>\$ 6,328,262</u>	<u>\$ 196,762,619</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo

Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos, cifras auditadas)

	31/12/2024	31/12/2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,006,952	\$ 18,344,065
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión,		
activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(11,188,024)	(2,164,140)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	10,059,819	(7,728,395)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,310,280	1,939,689
Bono ejecutivo	110,442	321,900
Intereses a favor	(276,447)	(253,991)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	168,927
Intereses a cargo	11,078,699	9,975,677
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,092	(1,253)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	128,058	(112,899)
Otras partidas no monetarias	9,929	(41,150)
Total	21,247,800	20,448,430
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(1,183,247)	(852,321)
Otras cuentas por cobrar	335,844	278,407
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,896	(19,171)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	98,673	325,808
Pagos anticipados y otros activos	265,778	(1,672,245)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(990,562)	(236,884)
Rentas cobradas por anticipado	52,214	(109,283)
Derechos de arrendamiento	(25,655)	100,680
Depósitos de los arrendatarios	235,664	51,639
Cuentas por pagar partes relacionadas	(483,762)	172,087
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	19,558,643	18,487,147
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,722,791)	(5,945,415)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	36,201	139,185
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	-	1,167,462
Venta de propiedades de inversión	178,466	3,608,683
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,696,688)	(1,867,316)
Inversiones en asociadas	(28,616)	(15,594)
Contraprestación Helios	(863,044)	-
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	276,447	253,991
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,820,025)	(2,562,508)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(27,869,914)	(28,224,313)
Préstamos obtenidos	32,689,901	28,051,638
Instrumentos Financieros Derivados	(1,585,567)	(1,389,577)
Contribuciones al patrimonio	-	143,722
Distribuciones a los fideliomisarios	(8,249,778)	(10,292,848)
Intereses pagados	(9,031,301)	(8,273,730)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(14,046,659)	(19,985,108)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,691,959	(4,060,469)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,518,601	\$ 2,826,642

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

Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. 1
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFi. 2
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. 3
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. 4
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. 5
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. 5
- Terminar el contrato de fideicomiso. 5
- Liquidar nuestros activos. 5
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores 5
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. 6
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. 7
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor. 8
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. 9
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. 10
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fid. 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 sobre 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 designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones 18

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador del Fideicomiso

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

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

Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

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

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Fiduciario

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

Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
 - Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.
- ¹ Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- ² Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- ³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- ⁴ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- ⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.
- ⁶ Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.
- ⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.
- ⁸ Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.
- ⁹ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.
- ¹⁰ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.
- ¹¹ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.
- ¹² Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.
- ¹³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.
- ¹⁴ Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

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

¹⁶ Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

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

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

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

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

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$164.6 millones o 3.0% respecto al 3T24 para llegar a Ps. \$5,577.1 millones. Lo que significa un margen del 81.5% sobre ingresos de propiedades(1) y 74.1% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$138.8 millones o 5.0% respecto al 3T24. Esto debido principalmente a:

- i. La depreciación del tipo de cambio que pasó de Ps. \$19.6290 a Ps. \$20.2683, y su efecto en el pago de intereses durante el trimestre.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$283 millones.
- iii. El efecto de nuestros instrumentos financieros derivados.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, así como al efecto de la disminución en la participación no controlada del FFO derivada de la compra del CKD Helios, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, para llegar a un monto total de Ps. \$2,509.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$230.8 millones o 10.1% comparado con el 3T24, alcanzando un total de Ps. \$2,509.9 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T24 Fibra Uno no liberó ni recompró CBFIs, cerrando el trimestre con 3,814,458,064 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi(2) promedio fueron de Ps. \$0.6580 en ambos casos, con variación de 10.1% vs 3T24.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T24	3T24	2T24	1T24	4T23	Δ% 4T24 vs 3T24	Δ% 4T24 vs 4T23
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	6,842.7	6,473.2	6,124.1	6,158.0	6,114.8	5.7%	11.9%
Ingresos totales	7,528.5	7,160.4	6,812.0	6,823.8	6,783.0	5.1%	11.0%
- Gastos administrativos	-654.5	-588.7	-560.7	-494.0	-492.0	11.2%	33.0%
- Gastos operativos	-978.8	-851.6	-824.1	-840.7	-891.6	14.9%	9.8%
- Predial	-208.8	-198.4	-198.1	-193.1	-188.7	5.2%	10.6%
- Seguro	-109.3	-109.2	-109.2	-109.2	-99.5	0.0%	9.9%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,577.1	5,412.5	5,119.8	5,186.7	5,111.2	3.0%	9.1%
Margen sobre ingresos totales	74.1%	75.6%	75.2%	76.0%	75.4%	-1.5%	-1.3%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	81.5%	83.6%	83.6%	84.2%	83.6%	-2.1%	-2.1%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,039.0	-1,030.4	4,229.0	2,769.3	6,064.9	-492.0%	-33.4%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-3,121.2	-1,270.4	-6,713.0	-83.4	-1,043.8	145.7%	199.0%
+/- Variación de tipo de cambio	1,437.4	4,539.0	4,477.7	-337.2	-2,830.4	-68.3%	-150.8%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	98.6	9.2	98.9	-78.7	78.2	972.9%	26.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	18.5	60.2	61.4	61.8	61.9	-69.3%	-70.2%
+ Provisión para el PCE	-82.1	64.2	128.4	0.0	80.5	-227.9%	-202.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	67.5	-125.6	-119.3	-128.9	-130.9	-153.7%	-151.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	26.7	7.4	-3.1	1.9	0.6	262.3%	4083.1%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
FFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,509.9	2,279.1	2,185.5	2,230.3	2,306.4	10.1%	8.8%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.4621	1.4189	1.3437	1.3623	1.3425	3.0%	8.9%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
AFFO ⁽²⁾	0.6580	0.5975	0.5736	0.5858	0.6058	10.1%	8.6%
Distribución ⁽³⁾	0.5513	0.5250	0.5190	0.4030	0.7028	5.0%	-21.6%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución 3,808,986,724. Detalle revelado en los comunicados relacionados con las distribuciones de los ejercicios correspondientes.

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FUNO
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 al 2024-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2024-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FUNO
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

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

De conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNVB") que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos también conocidas como Circular Única de Auditores Externos ("CUAE, con fecha del 22 de abril de 2024 mediante sesión de comité técnico se resolvió contratar los servicios profesionales de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoria de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal 2024. El 18 de julio de 2024 se firmó la propuesta de prestación de servicios con el auditor externo.

Se hace constar que durante el ejercicio 2024 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

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

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

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

La opinión emitida por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C, como auditor externo designado, por los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 es favorable, en su informe el auditor expresa: "En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Contables NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)."

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

La fecha de opinión de los estados financieros dictaminados fue el 28 de febrero de 2025.

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

La fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros consolidados auditados fue el 29 de abril de 2025.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,518,601,000	2,826,642,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,265,502,000	5,243,968,000
Impuestos por recuperar	1,163,160,000	1,227,392,000
Otros activos financieros	902,892,000	1,107,363,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	437,769,000	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10,287,924,000	10,405,365,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,287,924,000	10,405,365,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	1,603,276,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	4,251,452,000	3,444,166,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,594,738,000	9,892,099,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	327,172,615,000	312,270,870,000
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	2,537,008,000	1,017,989,000
Total de activos no circulantes	344,555,813,000	328,228,400,000
Total de activos	354,843,737,000	338,633,765,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	11,199,676,000	6,509,779,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	30,032,549,000	25,331,140,000
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	41,232,225,000	31,840,919,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	41,232,225,000	31,840,919,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,895,604,000	5,814,321,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	121,936,871,000	106,215,906,000
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	125,832,475,000	112,030,227,000
Total pasivos	167,064,700,000	143,871,146,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	105,623,400,000	106,372,973,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	84,249,462,000	82,768,042,000
Otros resultados integrales acumulados	(3,527,652,000)	(1,103,598,000)
Total de la participación controladora	186,345,210,000	188,037,417,000
Participación no controladora	1,433,827,000	6,725,202,000
Total de capital contable	187,779,037,000	194,762,619,000
Total de capital contable y pasivos	354,843,737,000	338,633,765,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	28,324,657,000	26,057,337,000	7,528,489,000	6,783,002,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	28,324,657,000	26,057,337,000	7,528,489,000	6,783,002,000
Gastos de venta	7,061,435,000	5,868,165,000	1,978,072,000	1,672,426,000
Gastos de administración	1,195,217,000	1,438,018,000	173,758,000	354,229,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	20,068,005,000	18,751,154,000	5,376,659,000	4,756,347,000
Ingresos financieros	11,464,471,000	9,985,438,000	3,197,561,000	3,842,587,000
Gastos financieros	21,525,524,000	10,392,527,000	4,535,169,000	2,534,060,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	10,006,952,000	18,344,065,000	4,039,051,000	6,064,874,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	10,006,952,000	18,344,065,000	4,039,051,000	6,064,874,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	10,006,952,000	18,344,065,000	4,039,051,000	6,064,874,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	9,673,804,000	17,833,355,000	4,084,146,000	5,927,874,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	333,148,000	510,710,000	(45,095,000)	137,000,000
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	1.9005	4.7476	0.9555	1.6854
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.9005	4.7476	0.9555	1.6854
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.4307	3.5673	0.7193	1.2664
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.4307	3.5673	0.7193	1.2664

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	10,006,952,000	18,344,065,000	4,039,051,000	6,064,874,000
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	8,092,000	(1,253,000)	8,092,000	(1,253,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	8,092,000	(1,253,000)	8,092,000	(1,253,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(2,452,511,000)	220,383,000	(438,545,000)	473,764,000
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 mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(2,452,511,000)	220,383,000	(438,545,000)	473,764,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
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	(2,452,511,000)	220,383,000	(438,545,000)	473,764,000
Total otro resultado integral	(2,444,419,000)	219,130,000	(430,453,000)	472,511,000
Resultado integral total	7,562,533,000	18,563,195,000	3,608,598,000	6,537,385,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	7,249,750,000	18,075,553,000	3,644,894,000	6,416,994,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	312,783,000	487,642,000	(36,296,000)	120,391,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	10,006,952,000	18,344,065,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	10,930,310,000	9,777,714,000
+ Gastos de depreciación y amortización	279,424,000	1,518,092,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	1,141,298,000	743,497,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	10,059,819,000	(7,728,395,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(10,880,002,000)	(2,966,723,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(308,022,000)	802,583,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,183,247,000)	(852,321,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	706,191,000	(1,087,201,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(990,562,000)	(236,884,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(213,447,000)	213,870,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	9,929,000	(41,150,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	9,551,691,000	143,082,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	19,558,643,000	18,487,147,000
- 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
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	19,558,643,000	18,487,147,000
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	178,466,000	3,608,683,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	50,000,000
+ 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	4,311,139,000	7,828,325,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
+ 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	146,496,000
- 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	276,447,000	253,991,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	36,201,000	1,306,647,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3,820,025,000)	(2,562,508,000)
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	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	(143,722,000)
+ Importes procedentes de préstamos	32,689,901,000	28,051,638,000
- Reembolsos de préstamos	27,869,914,000	28,224,313,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	8,249,778,000	10,292,848,000
- Intereses pagados	9,031,301,000	8,273,730,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,585,567,000)	(1,389,577,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(14,046,659,000)	(19,985,108,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,691,959,000	(4,060,469,000)
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	1,691,959,000	(4,060,469,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,826,642,000	6,887,111,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,518,601,000	2,826,642,000

[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	106,372,973,000	0	0	82,768,042,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	9,673,804,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	9,673,804,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	110,442,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	8,192,384,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	(860,015,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(749,573,000)	0	0	1,481,420,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	105,623,400,000	0	0	84,249,462,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,327,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	8,092,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	14,419,000	0	0	0

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

[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	106,051,073,000	0	0	75,222,637,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	17,833,355,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	17,833,355,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	321,900,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	10,287,950,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	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	321,900,000	0	0	7,545,405,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,372,973,000	0	0	82,768,042,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	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	7,580,000	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	(1,253,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(1,253,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(1,253,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	6,327,000	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	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	(1,353,376,000)	(1,345,796,000)	179,927,914,000	6,223,094,000	186,151,008,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	17,833,355,000	510,710,000	18,344,065,000
Otro resultado integral	0	0	0	243,451,000	242,198,000	242,198,000	(23,068,000)	219,130,000
Resultado integral total	0	0	0	243,451,000	242,198,000	18,075,553,000	487,642,000	18,563,195,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	321,900,000	64,381,000	386,281,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	10,287,950,000	49,915,000	10,337,865,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	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	243,451,000	242,198,000	8,109,503,000	502,108,000	8,611,611,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,109,925,000)	(1,103,598,000)	188,037,417,000	6,725,202,000	194,762,619,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	105,623,400,000	106,372,973,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	23	24
Numero de empleados	323	310
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,814,458,064	3,807,288,235
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	224,428,000	820,229,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	28,324,657,000	26,057,337,000
Utilidad (pérdida) de operación	20,068,005,000	18,751,154,000
Utilidad (pérdida) neta	10,006,952,000	18,344,065,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	9,673,804,000	17,833,355,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,391,111,000	1,113,244,000
Total efectivo	2,391,111,000	1,113,244,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	224,428,000	820,229,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,903,062,000	893,169,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,127,490,000	1,713,398,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,518,601,000	2,826,642,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	2,662,815,000	3,537,159,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	212,418,000	25,947,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
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	390,269,000	1,680,862,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	3,265,502,000	5,243,968,000
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
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
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	1,603,276,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	0	1,603,276,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	10,594,738,000	9,892,099,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,594,738,000	9,892,099,000
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
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	327,172,615,000	312,270,870,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	327,172,615,000	312,270,870,000
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	1,906,892,000	2,303,035,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	292,021,000	635,780,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	538,333,000	502,929,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	538,333,000	502,929,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,339,451,000	2,240,187,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,877,784,000	2,743,116,000
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	6,122,979,000	827,848,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	11,199,676,000	6,509,779,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	14,658,520,000	23,253,195,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	12,684,414,000	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,689,615,000	2,077,945,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	30,032,549,000	25,331,140,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	262,186,000	587,930,000
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	559,062,000	567,908,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	559,062,000	567,908,000
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	3,074,356,000	4,658,483,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,895,604,000	5,814,321,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	24,192,794,000	10,268,261,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	97,744,077,000	95,947,645,000
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	121,936,871,000	106,215,906,000
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	(3,542,071,000)	(1,109,925,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	14,419,000	6,327,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
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	(3,527,652,000)	(1,103,598,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	354,843,737,000	338,633,765,000
Pasivos	167,064,700,000	143,871,146,000
Activos (pasivos) netos	187,779,037,000	194,762,619,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	10,287,924,000	10,405,365,000
Pasivos circulantes	41,232,225,000	31,840,919,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(30,944,301,000)	(21,435,554,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	22,260,400,000	20,604,892,000	5,811,512,000	5,312,011,000
Ingresos por renta variable	2,769,340,000	2,364,899,000	853,079,000	654,318,000
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	270,631,000	264,895,000	103,694,000	74,078,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	297,567,000	296,728,000	74,392,000	74,391,000
Ingresos por mantenimiento	2,662,523,000	2,384,602,000	682,521,000	631,365,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	64,196,000	141,321,000	3,291,000	36,839,000
Total de ingresos	28,324,657,000	26,057,337,000	7,528,489,000	6,783,002,000
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	3,495,290,000	3,109,726,000	978,826,000	891,632,000
Gastos por administración	2,297,933,000	1,619,609,000	654,514,000	491,979,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	436,992,000	392,232,000	109,266,000	99,462,000
Predial	798,364,000	770,568,000	208,776,000	188,715,000
Otros Gastos de operación	32,856,000	(23,970,000)	26,690,000	638,000
Total de gastos de venta	7,061,435,000	5,868,165,000	1,978,072,000	1,672,426,000
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
Honorarios administrativos	1,093,033,000	1,335,834,000	148,212,000	328,683,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,195,217,000	1,438,018,000	173,758,000	354,229,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	276,447,000	253,991,000	76,369,000	46,473,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	7,454,408,000	0	2,830,445,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	112,899,000	0	(78,152,000)
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	11,188,024,000	2,164,140,000	3,121,192,000	1,043,821,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	11,464,471,000	9,985,438,000	3,197,561,000	3,842,587,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	11,078,699,000	10,144,604,000	2,980,696,000	2,472,196,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	10,116,900,000	0	1,437,385,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	128,058,000	0	98,622,000	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	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	201,867,000	247,923,000	18,466,000	61,864,000
Total de gastos financieros	21,525,524,000	10,392,527,000	4,535,169,000	2,534,060,000
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]

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

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

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2024.

A partir del 1° de enero de 2024, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. El 11 de noviembre de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,002 millones de pesos y corresponden al 3T24.
2. Durante el cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco Actinver por \$350 millones de pesos; una disposición con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos, ambas, con fecha 8 de noviembre. Finalmente, al 31 de diciembre de 2024, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
3. El 3 de septiembre Fibra Uno informó que, el 29 de agosto se realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de \$7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses.
4. Durante el tercer trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco del Bajío por \$950 millones de pesos con fecha de 11 de septiembre; con dichos recursos se liquidaron las líneas de crédito con Bank of América por \$600 millones de pesos y con Arrendadora Actinver por \$350 millones de pesos. Por otro lado, se realizó la venta de 8,140 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,100 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), 8,725 títulos sobre el Bono Internacional (Funo50), quedando así, un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
5. El 9 de agosto de 2024, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución fue por \$1,979.8 millones de pesos y corresponden al 2T24.
6. El 8 de mayo de 2024, Fibra Uno ha llevado 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 fue por \$1,534.2 millones de pesos y corresponden al 1T24.
7. Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición adicional con Santander (-Mitikah Fid. 2584) por \$875 millones de pesos con fecha 25 de abril; se realizaron dos disposiciones adicionales con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$200 millones de pesos con fecha 3 de mayo y \$100 millones de pesos con fecha 4 de junio. También se realizó la venta de 30,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), quedando así, un acumulado en recompras por 117,526 títulos o su equivalente en valor nominal de 117.5 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
8. Al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno realizó el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$2,675.8 millones de pesos y corresponden al 4T23. Dicho pago se realizó en dos exhibiciones; la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.
9. Durante el primer trimestre de 2024, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Actinver por un monto de \$350 millones de pesos con fecha 9 de febrero; se realizó una disposición con BOFA por un monto de \$600 millones de pesos el 7 de febrero. El 13 de febrero, Fibra Uno realizó la emisión de un bono verde quirografario en mercados internacionales por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos con vencimiento en febrero de 2034. Con fecha 22 de febrero se liquidó el vencimiento natural del crédito hipotecario con Monex por un monto de \$559 millones de pesos. El 29 de febrero se realizó una disposición adicional con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. Con fecha 26 de marzo se realizó una disposición adicional del crédito sindicado con BBVA por un monto de 30 millones de dólares

norteamericanos. Finalmente, con fecha 15 de marzo se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (Funo2024) por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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 2023, 2022 y 2021, 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 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2024.

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fid. /1127 Torre Reforma Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 74,811	\$ 51,269	\$ 939,959	\$ 922,543
Fid. /2584 Mitkah (ii)	Mixto	0.00%	38.00%	262,291	461,178	-	5,304,836
Fid. /955 Portal Norte (ii)	Mixto	20.00%	20.00%	(3,954)	(1,737)	493,868	497,823
Total				\$ 333,148	\$ 510,710	\$ 1,433,827	\$ 6,725,202

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

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

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

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

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

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

El 3 de septiembre Fibra Uno informó que, el 29 de agosto se realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de \$7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses. Mediante dicha compra, FUNO ha logrado adquirir el 38% que correspondía a la participación no controladora en el Fideicomiso 2584.

Con lo anterior, las nuevas participaciones respecto al fideicomiso número 2584 quedan como sigue:

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 175,293	\$ 186,457
Propiedades de inversión	4,106,117	3,999,570
Pasivos	109,378	91,296
Patrimonio total	4,172,032	4,094,731
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,232,073	3,172,188
Participación no controlada	939,959	922,543
Utilidad del año	332,049	227,558
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	257,238	176,289
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 74,811	\$ 51,269

Fideicomiso 2584

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 2,304,906	\$ 1,086,770
Propiedades de inversión	19,955,097	18,987,551
Pasivos	7,187,113	6,114,225
Patrimonio total	15,072,890	13,960,096
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	15,072,890	8,655,260
Participación no controlada	-	5,304,836
Utilidad del año	1,145,354	1,213,627
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	883,063	752,449
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 262,291	\$ 461,178
	-	-

Fideicomiso 955

	31/12/2024	31/12/2023
Activos	\$ 516,201	\$ 448,479
Propiedades de inversión	4,141,783	3,575,066
Pasivos	2,188,642	1,534,432
Patrimonio total	2,469,342	2,489,113
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	1,975,474	1,991,290
Participación no controlada	493,868	497,823
Pérdida del año	(19,771)	(8,686)
Pérdida del año atribuible a Fibra Uno	(15,817)	(6,949)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	\$ (3,954)	\$ (1,737)

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 las IAS 21	Falta de intercambiabilidad
IFRS 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
IFRS S1	Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostibilidad
IFRS S2	Revelaciones relacionadas con el clima

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	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y bancos	\$ 2,391,111	\$ 1,113,244
Inversiones a la vista	1,903,062	893,169
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	224,428	820,229
	<u>\$ 4,518,601</u>	<u>\$ 2,826,642</u>

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

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

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2024	31/12/2023
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,605,067	\$ 4,162,074
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(942,253)	(624,915)
	<u>\$ 2,662,814</u>	<u>\$ 3,537,159</u>

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2024	31/12/2023
Avance de obra por cobrar	\$ -	\$ 4,178
Comisiones por cobrar	-	784,807
Deudores por venta de propiedades	203,557	570,575
Otras cuentas por cobrar	186,712	321,302
	<u>\$ 390,269</u>	<u>\$ 1,680,862</u>

6. Propiedades de inversión	31/12/2024	31/12/2023
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 312,902,582	\$ 283,999,164
Inversión en proceso de construcción	9,710,915	23,223,836
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	600,000
Reservas territoriales	1,533,618	1,569,470
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,025,500	2,878,400
	<u>\$ 327,172,615</u>	<u>\$ 312,270,870</u>

FUNO			Consolidado
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	4D Año: 2024

6a. Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/12/2024	31/12/2023
Saldos al inicio del período			\$ 312,270,870	\$ 300,989,567
Disposiciones:				
California Apodaca II	Industrial	1	(101,903)	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,120,279	8,559,751
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			-	50,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			10,883,369	2,671,552
Saldos al final del período			<u>\$ 327,172,615</u>	<u>\$ 312,270,870</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$1,696 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2024	31/12/2023
Torre Mayor	70%	\$ 4,986,098	5,031,472
Torre Diana	50%	2,785,029	2,655,377
Antea Querétaro	40%	2,457,611	2,205,250
Otras	30%	366,000	-
		<u>\$ 10,594,738</u>	<u>9,892,099</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$308 millones de pesos y (\$802.5) 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.

En diciembre 2024 Fibra Uno adquirió el 30% de participación en una entidad por \$366 millones de pesos como pago en especie de una cuenta por cobrar.

8. Intangibles	31/12/2024	31/12/2023
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,157,869)	(1,055,685)
	<u>\$ 915,805</u>	<u>\$ 1,017,989</u>

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue por \$102.2 millones de pesos en ambos periodos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.85%	nov-24	may-25	\$ -	45,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA **	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.38%	jun-19	ene-50	-	817,639
Quirografario	Santander II	MXN	TIIIE + 0.98%	oct-24	ene-25	\$ 150,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIIE + 0.99%	oct-24	ene-25	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIIE + 0.99%	nov-24	ene-25	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIIE + 0.98%	nov-24	feb-25	1,850,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIIE + 0.87%	ago-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIIE + 0.99%	nov-24	feb-25	200,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIIE + 0.83%	nov-24	mar-25	2,000,000	-
Quirografario	Banco del Bajío	MXN	TIIIE + 0.95%	sep-24	mar-25	950,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIIE + 0.87%	sep-24	mar-25	2,900,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIIE + 0.95%	nov-24	may-25	2,350,000	-
Quirografario	Actinver I	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-24	jun-25	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Quirografario	Actinver III	MXN	TIIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	350,000	-
Quirografario	Arrendadora Actinver	MXN	TIIIE + 2.50%	nov-24	nov-25	250,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,452,314	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	475,226	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-26	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,975,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	735,475	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,819,121	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,550,725	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024						\$ 58,691,875	\$ 4,469,439
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024							20.2683
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	90,587,930
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2024 en pesos equivalentes						\$	149,279,805
Préstamos a corto plazo							27,342,934
Costo de la transacción a corto plazo							(170,509)
						\$	27,172,425
Total préstamos a largo plazo							121,936,871
Costo de la transacción a largo plazo							(465,285)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							13,267
						\$	121,484,853

* Al 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de la UDI fue de 8.340909 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs 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 2023					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	may-24	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dici-24	-	586,600
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dici-15	ene-25	-	761,860
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional **	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	808,914
Quirografario	Santander II	MXN	TIE + 1.00%	nov-23	feb-24	\$ 150,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIE + 0.87%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIE + 0.83%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIE + 0.97%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIE + 0.97%	nov-23	feb-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIE + 1.00%	nov-23	feb-24	1,850,000	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	117,824	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIE + 2.25%	oct-20	feb-24	441,840	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIE + 0.97%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIE + 0.87%	sep-23	mar-24	2,900,000	-
Quirografario	Banorte I	MXN	TIE + 0.83%	dici-23	abr-24	1,750,000	-
Quirografario	Citibanamex I	MXN	TIE + 0.95%	nov-23	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.80%	jun-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	Citibanamex II	MXN	TIE + 0.95%	dici-23	jun-24	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,528,024	-
Hipotecario	Salvadori Samara	MXN	TIE + 2.75%	dici-23	sep-26	500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIE + 0.95%	dici-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dici-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Milikah Fid. 2584 **	MXN	TIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	MetLife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dici-28	738,439	-
Hipotecario	Intursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	* UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,654,602	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	* UDIS	5.09%	dici-13	nov-28	3,397,768	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023						\$ 56,212,511	\$ 4,329,074
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023							16.9220
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	73,256,690
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						\$	129,469,101
Préstamos a corto plazo							23,401,046
Costo de la transacción corto plazo							(147,851)
						\$	23,253,195
Total préstamos a largo plazo							106,068,055
Costo de la transacción largo plazo							(526,226)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(239,429)
						\$	105,302,400

* Al 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de la UDI fue de 7.981602 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

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

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Septiembre 2024	VR Derivado Septiembre 2024
1	BonoInt. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(17,366)	(17,266)	(34,008)	(33,717)
2	BonoInt. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	(4,875)	(4,821)
3	BonoInt. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	(4,875)	(4,821)
4	BonoInt. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,634)	(2,607)	(5,743)	(5,680)
5	BonoInt. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,742)	(1,731)	(3,614)	(3,771)
6	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(16,331)	(9,752)	(297,317)	(286,347)
7	Crédito Titán II (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,804	6,238	6,176	(5,235)	(4,906)
8	Mitkah (3)	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	37,422	36,981	(8,912)	(8,704)
Total				23,984,360	1,182	7,376	(384,714)	(380,787)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1)Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

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

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

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

(3)Crédito Hipotecario para el Proyecto Mitkah por montos dispuestos por \$4,975 millones de pesos a tasa variable de TIIE más spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:

- 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 variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Millas de Dólares)	Nacional Inicial (Millas de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Septiembre 2024	VR Derivado Septiembre 2024
1	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	80.000	944.790	85.085	84.817	18.240	18.023
2	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	80.000	1.113.000	133.828	133.471	42.894	42.317
3	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	40.000	738.000	91.566	91.323	30.698	30.413
4	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	75.000	1.527.790	32.377	32.115	(81.308)	(80.423)
5	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	80.000	980.000	64.387	64.164	(12.906)	(12.746)
6	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	25.000	508.663	11.453	11.366	(27.732)	(27.460)
7	Bono Int. 800 USD (1) Valor Razorable		Enero-2026	50.000	958.000	80.137	79.888	1.480	1.225
8	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	50.000	944.790	75.147	74.800	17.457	17.260
9	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	50.000	958.000	59.086	59.576	(894)	(914)
10	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	50.000	1.125.000	(94.794)	(94.195)	(162.980)	(161.583)
11	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	25.000	562.500	(48.881)	(48.382)	(75.818)	(74.924)
12	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	25.000	562.500	(48.621)	(48.323)	(74.328)	(73.638)
13	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	50.000	1.125.000	(90.261)	(89.897)	(145.277)	(144.635)
14	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	50.000	1.125.000	(82.189)	(81.823)	(147.627)	(146.874)
15	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	75.000	1.687.500	(142.754)	(142.248)	(226.888)	(225.857)
16	Bono Int. 800 USD (1) Flujo de Efectivo		Enero-2026	75.000	1.687.500	(140.475)	(139.973)	(224.111)	(223.085)
17	Bono Int. 875 USD (2) Flujo de Efectivo		Enero-2050	200.000	3.898.000	(1.273.386)	(1.192.790)	(1.054.313)	(932.728)
18	Bono Int. 875 USD (2) Flujo de Efectivo		Enero-2050	200.000	3.430.000	(1.401.044)	(1.321.889)	132.813	(19.501)
19	Bono Int. 875 USD (2) Flujo de Efectivo		Enero-2050	100.000	1.698.790	(66.893)	(64.623)	42.404	(67.722)
Total				1.300.000	25.663.663	(1.309.272)	(1.269.823)	(1.937.445)	(2.091.552)

(1) Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 350 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio ponderado de 19.3738 pesos por dólar norteamericano.
 - ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en pesos a una tasa anual TIIE más spread promedio ponderado de 3.3224% (4 de los 7), y tasa fija de 9.87% más spread promedio ponderado de 3.1383% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2024: 10.2440%).
- b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 450 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio promedio ponderado de 21.8244 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nominal en pesos por una tasa anual TIIE menos spread promedio ponderado de 3.2871% (5 de los 9), y tasa fija de 9.87% menos spread promedio ponderado de 3.1883% el resto (TIIE al 31 de diciembre de 2024: 10.2440%).

(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 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 nominal en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 31 de diciembre de 2024: 10.2440%).
- 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 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 nominal en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 31 de diciembre de 2024: 10.2440%).
- 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 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 notional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 31 de diciembre de 2024: 10.2440%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2024 asciende a un pasivo de \$1,946,025 y a un activo de \$684,777.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado a \$(13,267) pesos al 31 de diciembre de 2024, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El primer instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra Uno. Es por este derecho de la Contraparte que el Notional 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 ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	-	-	-	4,411	4,410
2	Hércules (La Press)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	-	-	-	1,176	1,176
3	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
4	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
5	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
6	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
7	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,671	5,667
8	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	4,603	4,600
9	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
10	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
11	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
12	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
13	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	6,804	6,799
14	Mtkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	-	-	-	5,483	5,479
15	Bono Int 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	(17,366)	(17,266)	-	-
16	Bono Int 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	-	-
17	Bono Int 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	(2,227)	(2,213)	-	-
18	Bono Int 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	(2,634)	(2,607)	-	-
19	Bono Int 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	(1,742)	(1,731)	-	-
20	Crédito Titan II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(16,331)	(9,752)	-	-
21	Crédito Titan II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,804	6,238	6,176	-	-
22	Mtkah	Flujo de Efectivo	Noviembre-2028	2,000,000	37,422	36,981	-	-
Total				33,884,260	1,162	7,376	73,276	73,221

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Dólares)	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	60.000	944,790	95,085	94,817	(134,844)	(132,545)
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	60.000	1,113,000	133,828	133,471	(142,753)	(140,384)
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	40.000	738,000	91,596	91,323	(93,303)	(91,894)
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	75.000	1,527,790	32,377	32,115	(313,329)	(307,485)
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	60.000	980,000	64,387	64,164	(160,217)	(158,411)
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	25.000	508,663	11,453	11,366	(102,902)	(101,341)
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razorable	Enero-2026	60.000	958,000	80,137	79,888	(149,996)	(148,708)
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	60.000	944,790	75,147	74,900	(125,444)	(124,198)
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	60.000	958,000	59,898	59,576	(142,149)	(140,822)
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	60.000	1,125,000	(94,794)	(94,195)	(295,935)	(290,452)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25.000	562,500	(48,881)	(48,382)	(142,100)	(138,898)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25.000	562,500	(48,821)	(48,323)	(140,077)	(136,869)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	60.000	1,125,000	(90,261)	(89,897)	(280,029)	(276,147)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	60.000	1,125,000	(92,188)	(91,823)	(283,707)	(280,381)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75.000	1,687,500	(142,754)	(142,248)	(434,086)	(428,955)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75.000	1,687,500	(140,475)	(139,973)	(429,739)	(424,693)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200.000	3,998,000	(1,273,386)	(1,152,790)	(991,859)	(868,794)
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200.000	3,430,000	(140,004)	(52,689)	169,218	31,729
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100.000	1,695,790	(85,893)	(54,623)	-	-
Total				1,300,000	25,663,663	(1,509,272)	(1,268,623)	(4,185,290)	(4,149,896)

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). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra Uno paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE y recibe flujos a tasa fija, pero en dólares norteamericanos. La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas de la TIIE y del tipo de cambio.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2024	31/12/2023
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,339,452	2,240,188
Proveedores	1,906,892	2,303,034
	\$ 4,246,344	\$ 4,543,222

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 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron por \$110.4 millones de pesos y \$321.9 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos asociados a este plan fueron por (\$82.1) millones de pesos y \$80.4 millones de pesos, respectivamente.

Durante 2024 y 2023, derivado del programa se pusieron en circulación 7,169,829 CBFIs y 28,288,235 CBFIs, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas**31/12/2024****31/12/2023**

Servicios sujetos al proceso de internalización en curso (1)

Fibra Uno Administración, S.C.

Honorarios de administración 0.5% (2)

\$ 932,688

958,668

F2 Services, S.C.

Servicios recibidos (3)

491,838

466,719

\$ 1,424,526

1,425,387

Ingresos:

Ingresos por Comisiones (4)

\$ 12,069

133,941

Rentas a Operadores Hoteleros y otros (5)

668,649

545,663

\$ 680,718

679,604

Erogaciones:

Administración de Obra (6)

\$ 816,277

1,172,626

Mantenimiento, Administración y Otros (7)

943,292

893,733

\$ 1,759,569

2,066,359

1. En Asamblea de Tenedores de septiembre 2023, se aprobó el proceso de internalización de los servicios arriba mencionados, mismo que aún no se ha concluido.

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

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

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

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

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

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

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

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

en la construcción. Adicionalmente, estas partes relacionadas también participan en la ejecución de proyectos de remodelación o reparaciones mayores a los inmuebles existentes propiedad de FUNO.

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2024	31/12/2023
Por Cobrar		
Fideicomiso Fibra Next	\$ 198,527	\$ -
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	4,775	3,812
Fibra Uno Administración, S.C.	772	20,033
F2 Services, S.C	620	598
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	139	419
Otras	7,586	1,085
	<u>\$ 212,419</u>	<u>\$ 25,947</u>
Operadores Hoteles (a)	<u>\$ 269,967</u>	<u>\$ 220,874</u>
Por cobrar largo plazo		
Fideicomiso 2585	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,603,276</u>

(a) Este saldo se encuentra en el rubro de "Rentas por cobrar a clientes".

	31/12/2024	31/12/2023
Por Pagar		
Fibra Uno Administración, S.C.	\$ 83,258	\$ 72
Parks Mantenimiento, S.C.	54,872	37,577
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	48,000	41,636
Fundación Funo A.C.	38,850	29,880
Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V.	31,835	24,084
Operadora Mexicana Allux S.A. de C.V.	21,040	-
Compañías relacionadas con Mitikah	-	493,542
Otras	14,166	8,989
	<u>\$ 292,021</u>	<u>\$ 635,780</u>

14. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 31 de diciembre de 2024 y al 2023, el monto de CBFIs en circulación corresponde a 3,814,458,064 y 3,807,288,235, 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 resultado fiscal	ISR pagado por cuenta de los tenedores	Distribución neta resultado fiscal
11 de noviembre de 2024	\$ 2,002,591	\$ -	\$ 2,002,591
9 de agosto de 2024	1,979,790	-	1,979,790
9 de mayo de 2024	1,534,195	-	1,534,195
15 de marzo de 2024	369,449	-	369,449
9 de febrero de 2024	2,306,359	-	2,306,359
Total al 31 de Diciembre de 2024	\$ 8,192,384	\$ -	\$ 8,192,384
9 de noviembre de 2023	\$ 2,252,846	\$ 35,942	\$ 2,216,904
9 de agosto de 2023	2,175,153	-	2,175,153
9 de mayo de 2023	1,632,419	161,887	1,470,532
15 de marzo de 2023	587,303	-	587,303
10 de febrero de 2023	3,640,229	45,016	3,595,213
Total al 31 de diciembre de 2023	\$ 10,287,950	\$ 242,845	\$ 10,045,105

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de las distribuciones fue por \$8,192 millones de pesos, de los cuales \$2,675.8 millones de pesos corresponden al 4T23.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2024, la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 20.72 lo que equivale a \$1,268,277,416 pesos.

15. Compromisos

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

16. Eventos subsecuentes

El 10 de febrero de 2025, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al 4T24. El monto total de la distribución es de \$2,100 millones de pesos. \$1,870.9 millones de pesos corresponden a reembolso de capital, y \$229.1 millones de pesos a resultado fiscal.

El 7 de febrero de 2025, se realizó el segundo pago de la adquisición de Helios, por un monto de \$2,501 millones de pesos; para lo cual el 5 de febrero de 2025, se dispusieron de \$2,200 millones de pesos con Santander.

El 31 de enero de 2025, una entidad relacionada del Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades, para que en caso de ejecutar de manera exitosa una oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Bienes Raíces de

acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la LISR. Esto se relaciona con el proceso de segregación de los activos industriales de Fibra UNO.

El 16 de enero de 2025, Fibra Uno anunció la exitosa colocación de dos Bonos Quirografarios vinculados a la Sostenibilidad en el Mercado Internacional; uno por 500 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 7.70% y vencimiento en enero de 2032; otro, por 300 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 8.25% y vencimiento en enero de 2037. Con los recursos obtenidos, el 24 de febrero de 2025, se prepagó, el Bono Internacional por 800 millones de dólares norteamericanos, a tasa de 5.25% y vencimiento original en enero de 2026.

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 25 de febrero de 2025.

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 las IAS 21	Falta de intercambiabilidad
IFRS 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
IFRS S1	Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostabilidad
IFRS S2	Revelaciones relacionadas con el clima

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.

[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 las IAS 21	Falta de intercambiabilidad
IFRS 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
IFRS S1	Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostibilidad
IFRS S2	Revelaciones relacionadas con el clima

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.

[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 2023, 2022 y 2021, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2024.

A partir del 1° de enero de 2024, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. El 11 de noviembre de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución es de \$2,002 millones de pesos y corresponden al 3T24.
2. Durante el cuarto trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco Actinver por \$350 millones de pesos; una disposición con Arrendadora Actinver por \$250 millones de pesos, ambas, con fecha 8 de noviembre. Finalmente, al 31 de diciembre de 2024, se mantiene un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
3. El 3 de septiembre Fibra Uno informó que, el 29 de agosto se realizó la compra del 100% del CKD Helios por un monto total de \$7 mil millones de pesos; mismo que se pagará en su mayoría mediante 3 exhibiciones durante los próximos 12 meses.
4. Durante el tercer trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición con Banco del Bajío por \$950 millones de pesos con fecha de 11 de septiembre; con dichos recursos se liquidaron las líneas de crédito con Bank of América por \$600 millones de pesos y con Arrendadora Actinver por \$350 millones de pesos. Por otro lado, se realizó la venta de 8,140 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,100 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), 8,725 títulos sobre el Bono Internacional

(Funo50), quedando así, un acumulado en recompras por 75,561 títulos o su equivalente en valor nominal de 75.6 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.

- El 9 de agosto de 2024, Fibra Uno llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto total de la distribución fue por \$1,979.8 millones de pesos y corresponden al 2T24.
- El 8 de mayo de 2024, Fibra Uno ha llevado 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 fue por \$1,534.2 millones de pesos y corresponden al 1T24.
- Durante el segundo trimestre de 2024, Fibra Uno, realizó una disposición adicional con Santander (Mitikah Fid. 2584) por \$875 millones de pesos con fecha 25 de abril; se realizaron dos disposiciones adicionales con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$200 millones de pesos con fecha 3 de mayo y \$100 millones de pesos con fecha 4 de junio. También se realizó la venta de 30,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo2026), 25,000 títulos sobre el Bono Internacional (Funo30), quedando así, un acumulado en recompras por 117,526 títulos o su equivalente en valor nominal de 117.5 millones de dólares norteamericanos, para nuestros Bonos Internacionales.
- Al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno realizó el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$2,675.8 millones de pesos y corresponden al 4T23. Dicho pago se realizó en dos exhibiciones; la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.
- Durante el primer trimestre de 2024, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Actinver por un monto de \$350 millones de pesos con fecha 9 de febrero; se realizó una disposición con BOFA por un monto de \$600 millones de pesos el 7 de febrero. El 13 de febrero, Fibra Uno realizó la emisión de un bono verde quirografario en mercados internacionales por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos con vencimiento en febrero de 2034. Con fecha 22 de febrero se liquidó el vencimiento natural del crédito hipotecario con Monex por un monto de \$559 millones de pesos. El 29 de febrero se realizó una disposición adicional con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. Con fecha 26 de marzo se realizó una disposición adicional del crédito sindicado con BBVA por un monto de 30 millones de dólares norteamericanos. Finalmente, con fecha 15 de marzo se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (Funo2024) por un monto de 600 millones de dólares norteamericanos.

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

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	602007244361	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-06-14	2025-06-16	TIIE 28	12.24	Quirografario	600,000,000	600,000,000	600,000,000	0	0	0	0	4,284,000	0.004	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-05-18	2025-02-04	TIIE 28	11.43	Quirografario	1,850,000,000	1,850,000,000	1,850,000,000	0	0	0	0	14,684,000	0.0124	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-05-18	2025-01-27	TIIE 28	11.22	Quirografario	150,000,000	150,000,000	150,000,000	0	0	0	0	47,000	0.001	0
Banorte	1153078670	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-08-30	2025-03-07	TIIE 28	11.72	Quirografario	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	0	0	0	0	34,507,000	0.0134	0
Citi Banamex	PQ 35077	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-21	2025-05-19	TIIE 28	11.37	Quirografario	2,350,000,000	2,350,000,000	2,350,000,000	0	0	0	0	8,903,000	0.0157	0
Citi Banamex	PQ 35277	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2022-11-22	2025-05-22	SOFR 1M	5.21	Quirografario	912,074,000	912,074,000	912,074,000	0	0	0	0	1,187,000	0.0061	0
Banco del Bajío	16490465	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2024-08-28	2025-03-10	TIIE 28	11.39	Quirografario	1,000,000,000	950,000,000	950,000,000	0	0	0	0	6,009,000	0.0064	0
BBVA Bancomer	9400005920	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-09-22	2025-03-18	TIIE 28	11.35	Quirografario	2,900,000,000	2,900,000,000	2,900,000,000	0	0	0	0	0	0.0194	0
BBVA Bancomer	9400005271	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-11-07	2025-02-04	TIIE 28	11.35	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	0	0.0013	0
Scotiabank	16000000021746	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2025-01-31	TIIE 28	11.23	Quirografario	1,550,000,000	1,550,000,000	1,550,000,000	0	0	0	0	2,417,000	0.0104	0
Scotiabank	1600000002174635	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2025-02-20	TIIE 28	11.43	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	1,397,000	0.0013	0
Scotiabank	1600000002174635	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2025-01-29	TIIE 28	11.43	Quirografario	250,000,000	250,000,000	250,000,000	0	0	0	0	1,747,000	0.0017	0
HSBC México	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-09-13	2026-09-15	TIIE 28	13.19	Garantía Hipotecaria y Prendaria	2,500,000,000	1,452,314,000	42,067,000	45,151,000	48,462,000	1,316,634,000	0	7,980,000	0.0097	0
Sabadell	645131473	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-09-13	2026-09-15	TIIE 28	13.19	Garantía Hipotecaria y Prendaria	500,000,000	475,226,000	13,765,000	14,774,000	15,858,000	430,829,000	0	2,611,000	0.0032	0
Metlife	430520183	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-11-27	2028-12-01	Tasa Fija	11.58	Garantía Hipotecaria y Prendaria	738,671,000	735,475,000	1,615,000	1,711,000	1,813,000	6,109,000	724,227,000	0	0.0049	0
Inbursa - Portal Norte	9302779663	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-06-05	2030-06-05	TIIE 28	13.31	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,500,000,000	1,500,000,000	0	0	0	116,180,000	1,383,820,000	14,415,000	0.01	0
Santander (Crédito Sindicado) - Mitikah	N/D	Pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2022-03-18	2028-11-17	TIIE 28	13.29	Garantía Hipotecaria y Prendaria	6,000,000,000	4,975,000,000	0	27,363,000	112,435,000	570,632,000	4,264,570,000	38,566,000	0.0333	0
BBVA (Crédito Sindicado)	N/D	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2027-09-09	SOFR 1M	6.44	Quirografario	15,201,225,000	15,201,225,000	0	0	0	15,201,225,000	0	2,721,000	0.1018	0
Actinver	602000007365	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2024-11-08	2025-11-07	TIIE 28	12.94	Quirografario	350,000,000	350,000,000	0	350,000,000	0	0	0	2,642,000	0.0023	0
Arrendadora Actinver	163816	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2024-11-08	2025-11-08	TIIE 28	12.94	Quirografario	250,000,000	250,000,000	0	250,000,000	0	0	0	1,887,000	0.0017	0
Total Bancarios [Miembro]											41,001,970,000	38,851,314,000	13,969,521,000	688,999,000	178,568,000	17,641,609,000	6,372,617,000	146,004,000		
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	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)

FUNO													Consolidado							
Clave de Cotización: FUNO													Trimestre: 4D		Año: 2024					
													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]	moneda nacional		interés)
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	2,678,254,000	3,550,725,000	0	0	0	0	3,550,725,000	14,559,000	0.0238	0
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-02	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,484,414,000	0	7,484,414,000	0	0	0	232,516,000	0.0501	0
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,819,121,000	0	0	0	3,819,121,000	0	43,432,000	0.0256	0
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	4,799,600,000	0	35,570,000	0.0322	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	0	2,900,000,000	54,254,000	0.0194	0
FUNO 21-2X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2025-10-16	TIIE 28	11.34	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,200,000,000	5,200,000,000	0	5,200,000,000	0	0	0	31,122,000	0.0348	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	180,963,000	0.0333	0
FUNO 23-2L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-03-10	2027-03-05	TIIE 28	11.39	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,730,000,000	1,730,000,000	0	0	0	1,730,000,000	0	9,852,000	0.0116	0
FUNO 23-3L	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2023-12-01	2026-11-27	TIIE 28	11.19	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	1,500,000,000	1,500,000,000	0	0	0	1,500,000,000	0	1,865,000	0.01	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	13,960,805,000	13,960,805,000	0	0	0	0	13,960,805,000	404,409,000	0.0935	0
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-12-03	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	16,214,640,000	16,214,640,000	0	0	16,214,640,000	0	0	356,560,000	0.1086	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	15,566,054,000	15,566,054,000	0	0	0	0	15,566,054,000	346,767,000	0.1043	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	16,572,152,000	16,572,152,000	0	0	0	0	16,572,152,000	490,432,000	0.111	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	12,160,980,000	12,160,980,000	0	0	0	0	12,160,980,000	341,310,000	0.0815	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											108,633,185,000	110,428,491,000	0	12,684,414,000	16,214,640,000	11,848,721,000	69,680,716,000	2,543,611,000		
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]											149,635,155,000	149,279,805,000	13,969,521,000	13,373,413,000	16,393,208,000	29,490,330,000	76,053,333,000	2,689,615,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.43

Total de financiamientos:	38,851,314,000
Total de deuda bursátil:	110,428,491,000

Total de intereses devengados no pagados

2,689,615,000

Activos:	354,843,737,000
----------	-----------------

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:	1.89
Activos:	354,843,737,000
Títulos de capital:	187,779,037,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.12

Amortización estimadas intereses

11,928,567,000

Amortización programadas capital

27,342,934,000

Gastos de capital recurrentes estimados

1,218,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 31 de diciembre de 2024 de 20.2683 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2024 es 8.340909