Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 80
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 83
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 85
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....86
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....89
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....92
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....95
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....98
[700002] Datos informativos del estado de resultados 99
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....100
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....101
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 106
[800500] Notas - Lista de notas 108
[800600] Notas - Lista de políticas contables 145
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....163
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 168
[815101] Anexo AA 170

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

A continuación, se muestran los resultados del cuarto trimestre de 2025 comparados contra el tercer trimestre de 2025, el cual es un trimestre de transición y por lo tanto no es un trimestre comparable en todas sus métricas:

Ingresos
La consolidación con el portafolio industrial de FUNO, así como la adquisición de Doña Rosa II y el portafolio Júpiter Adicional resultó en un incremento en ingresos totales de Ps. $1,085.7 millones o 820%, alcanzando los Ps. $1,218.1 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la contribución de ingresos de 192 propiedades adicionales.
ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
iii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento de por inflación en contratos vigentes.

Ocupación
La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.7%.

i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%.
ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.1%.
iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%.
iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 100%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros
Los gastos de operación crecieron en Ps. $48.5 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $54.4 millones.
El gasto de predial creció en Ps. $18.2 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $19.8 millones.
El gasto de seguro incremento en Ps. 25.6 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. $26.7 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)
El NOI tuvo un crecimiento de Ps. $971.4 millones, cerrando en Ps. $1,092.6 millones, con un margen sobre ingresos totales de 90%.

Gastos Corporativos
Los gastos corporativos incrementaron en Ps. $58.1 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $66.8 millones.

EBITDA (UAFIDA)
Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) incrementó en Ps. $913.2 millones vs el trimestre anterior, resultando en un margen sobre ingresos totales de 84.3%.

Gastos e Ingresos por Intereses
Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre incrementaron en Ps. $319.0 millones cerrando en Ps. $225.6 millones. Debido principalmente a:
i. El pago de intereses relacionado con la deuda asumida con la consolidación del portafolio industrial de Fibra Uno y el pago de intereses relacionados con la misma.
ii. La deuda asumida con el portafolio Júpiter adicional y el pago de intereses relacionado con la misma.
iii. La inversión de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)
Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por NEXT incrementaron en Ps. $331.2 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. $523.4 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)
Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. $321.5 millones, alcanzando un total de Ps. $513.6 millones. Esto considerando un de CAPEX de mantenimiento por Ps. $9.7 millones.

FFO y AFFO por CBFI
Durante el 4T25 Fibra NEXT emitió los CBFIs correspondientes a la emisión subsecuente de capital por 73,420,000 CBFIs, cerrando el trimestre con 271,567,713 CBFIs en circulación. Durante enero de 2026 puso en circulación los CBFIs relacionados con la aportación del

portafolio Júpiter adicional, la etapa 2-a del portafolio júpiter inicial (Olimpo) y los correspondientes a la adquisición del 23.1% de Coacalco II por un total de 120,835,869 CBFIs, quedando en circulación para la distribución un total de 392,405,869. El FFO y AFFO por CBFI[1] fueron de Ps. $1.3337y Ps. $1.3089 respectivamente.

Distribución trimestral
La distribución del 4T25 es de Ps. $515.2 millones o Ps. $1.3128 por CBFI[1], de los cuales Ps. $0.2626 corresponde a resultado fiscal y Ps $1.0502 por CBFI[1] a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos por Rentas	1,161.6	126.5	818.4%	1,288.1
Total Ingresos	**1,161.6**	**126.5**	818.4%	**1,288.1**
Servicios de gestión de propiedades	-24.5	-2.5	884.0%	-27.0
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	2.0	0.0	200700.0%	2.0
Predial	-19.8	-1.6	1120.6%	-21.4
Seguro	-26.8	-1.2	2224.1%	-27.9
Total Gastos de operación	**-69.0**	**-5.3**	**1212.3%**	**-74.3**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**1,092.6**	**121.2**	**801.4%**	**1,213.8**
Margen NOI	**89.7%**	**91.6%**	**-1.9%**	**89.9%**
Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	6.7	-75.4
UAFIDA	**1,025.8**	**112.6**	**8.1**	**1,138.4**
Margen UAFIDA	**84.2%**	**85.0%**	**-0.8%**	**84.3%**

Balance General

Rentas por Cobrar
Las rentas por cobrar netas, incluyendo otras cuentas por cobrar, del 4T25 alcanzaron los Ps. $52.6 millones.

Propiedades de Inversión
El valor de nuestras propiedades de inversión al cierre del trimestre es de Ps. $153,009.4 millones, incrementando en Ps. $138,611.4 millones comparado contra el trimestre anterior. Esto debido a:

i. La contribución de las 182 propiedades del portafolio industrial de FUNO por Ps. $116 mil millones.
ii. La aportación de las 9 propiedades del portafolio Júpiter adicional por Ps. $32 mil millones.
iii. La adquisición de la propiedad Doña Rosa II por Ps. $220 millones.
iv. El ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión.

Deuda
La deuda total en el 4T25 alcanzó los Ps. $56,193.7 millones, mientras que al 3T25 no se contaba con deuda en el fideicomiso. La variación se debe principalmente a:

i. La transferencia de líneas de crédito quirografario de Fibra Uno por Ps. $1,450 millones y Us. $895 millones.
ii. La transferencia del crédito hipotecario de Doña Rosa por Ps. $732.1 millones
iii. Oferta de Intercambio de bonos internacionales de FUNO por Us. $1,884.7 millones
iv. La transferencia de líneas de crédito hipotecario relacionadas con el portafolio Júpiter por Ps. $3,849.3 millones y Us.$12.3 millones.

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. $111,467.3 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada), mostrando un incremento de Ps. $89,372.0 millones comparado contra el trimestre anterior derivado principalmente de:

i. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.
ii. La contribución de Activos de los portafolios FUNO Industrial y Júpiter.
iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T25.

iv. Las utilidades generadas durante el trimestre.
v. Valuación de instrumentos financieros derivados.

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

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el “Fideicomiso” ó “Fibra NEXT”) fue formado el 13 de octubre de 2023 e inició sus operaciones en julio de 2025 y se estableció principalmente para adquirir y poseer bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades industriales en el mercado mexicano.

Fibra NEXT califica bajo el régimen fiscal de Fibra conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs comenzando en el ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2025. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en bienes inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento.

Las oficinas principales de Fibra NEXT se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, con teléfono55-4170-7782.

Fibra NEXT se convirtió en una entidad pública a partir del 23 de julio de 2025, mediante la emisión de una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

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 impuesto sobre la renta (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.

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

El Fideicomiso basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

a. Generación de un rendimiento por encima del costo de capital a través de los flujos generados por los Activos del Portafolio.

b. Desarrollo de Bienes Inmuebles, que en dimensiones podría encontrarse en un rango aproximado de entre 10% y 15% del Portafolio, y que generaría un rendimiento materialmente mayor al que genera el Portafolio, y por encima de nuestro costo de capital.

c. Plusvalía de los Bienes Inmuebles a través de:

i. Flujos indexados a inflación, que generan un crecimiento en el valor de nuestro Portafolio en términos reales.

ii. El creciente valor derivado de la escasez de Bienes Inmuebles ubicados en lugares con creciente demanda. En este sentido damos preferencia a invertir en el segmento logística en contra del segmento de manufactura ligera debido a que el retorno por plusvalía es materialmente mayor a través del tiempo.

d. Mitigación de riesgo a través de un portafolio con Arrendatarios ampliamente diversificado en cuanto a la exposición a diferentes industrias, ubicaciones, perfil crediticio, etc., generando al mismo tiempo relaciones de largo plazo y manteniendo flujos estables a través del tiempo.

e. Capacidad de constante crecimiento a través del tiempo, manteniendo niveles estables de ocupación y de márgenes operativos.

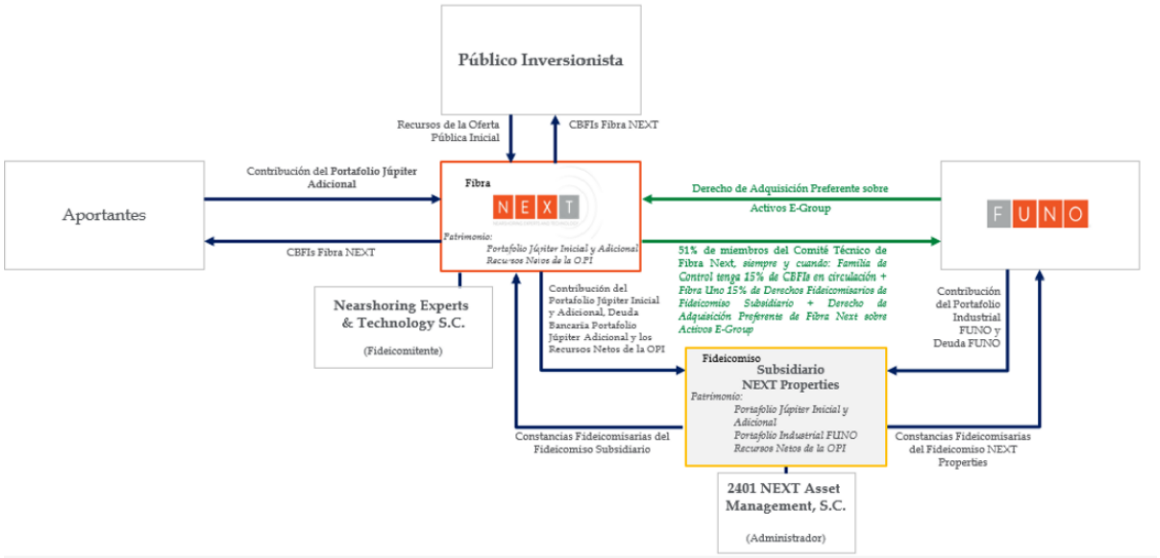
f. Equipo de dirección experimentado y con capacidad de ejecución probada en toda la cadena de generación de valor: adquisición, operación, desarrollo, administración e inclusive venta de activos con una tasa interna de retorno de doble dígito.

Desde esta etapa inicial, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas. Estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de nuestros Tenedores.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso de manera inicial, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores.

Por otra parte, la estrategia más relevante de Fibra NEXT fue aprobada en Asamblea de Tenedores celebrada el 25 de agosto de 2025, en donde se aprobó llevar a cabo la Transacción que se describe a continuación y que se

materializó finalmente, mediante la emisión de una emisión subsecuente de capital (follow on) el 21 de noviembre de 2025:



a) *Breve Descripción de Fibra Uno y E-Group*

Fibra Uno es un fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número 1401 cuyo fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fibra Uno es el emisor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con la clave de pizarra “FUNO 11”, los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2679-1.81-2011-001 y cotizan en la BMV.

Fibra Uno tiene una capacidad probada como ninguna otra FIBRA en México. En un periodo de 14 años, logró crecer su portafolio de bienes industriales en más de 14 veces a través del desarrollo y adquisición de bienes inmuebles. Su portafolio evolucionó de 429,389 metros cuadrados, en su oferta pública inicial, a 6,136,618 metros cuadrados en la actualidad, manteniendo un claro enfoque en la excelencia operativa que logró una ocupación promedio por encima del 97.6% desde su inicio al cierre del segundo trimestre de 2025.

Para mayor información sobre Fibra Uno, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Uno de años anteriores, así como toda la información divulgada por Fibra Uno en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo reportes trimestrales y Eventos Relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet https://funo.mx/ y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente.

E-Group se caracteriza por ser una de las empresas líderes en el desarrollo de bienes inmuebles industriales en el país y el socio más importante de Fibra Uno. La presencia de E-Group ha sido un factor esencial en el crecimiento y éxito de Fibra Uno. En los últimos 14 años, E-Group ha aportado y/o vendido alrededor de 4 millones de metros cuadrados de bienes inmuebles industriales. Actualmente, E-Group cuenta con alrededor de 10.7 millones de metros cuadrados de tierra con potencial para desarrollar alrededor de 5.3 millones de metros cuadrados de ABR de bienes inmuebles industriales, los cuales podrían ser aportados, vendidos o desarrollados conjuntamente con Fibra Next.

b) *Aspectos Relevantes de la Transacción*

Oferta Pública Inicial (IPO)

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Pública Inicial de CBFIs, bajo la clave NEXT 25, mediante una colocación simultánea en el mercado mexicano y en mercados internacionales conforme a las reglas 144A y Reg S, mediante la cual, adquirió de nueve (9) propiedades industriales ("Júpiter I") con un valor aproximado de $11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por $8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. Las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate de 7.45%, de acuerdo con las valuaciones utilizadas para la transacción.

Dentro de Júpiter I se incluye:

- Siete (7) propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una propiedad, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9%. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de CBFIs el 29 de noviembre de 2025.
- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida dominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs, que se entregaron en enero del 2026, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que fueron aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para seguir desarrollando la etapa 2b de Olimpo, por la cual se ha reservado 1,350,000 CBFIs, mismos que se entregarán una vez que se entregue la propiedad construida y apta para comercialización.

En los casos de participación parcial, Fibra NEXT ejerce control sobre actividades relevantes de la operación, por lo que las propiedades se consolidan en los estados financieros, reconociendo la participación no controladora correspondiente.

El 25 de agosto de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades de Júpiter I a NEXT Properties.

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

El 21 de noviembre de 2026, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de $7,342 millones y la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II) compuesto por otras nueve (9) propiedades industriales y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de $10,589 millones. Al igual que en el *IPO*, las propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap. Rate del 7.45%.

Simultáneamente a la adquisición de Júpiter II, Fibra NEXT aportó estas 9 propiedades y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición.

El Portafolio Adicional Jupiter (Jupiter II) está conformado por una propiedad logística ubicada en el Estado de México ("Santín"); las propiedades Atizapán Park y Tultepark, también situadas en el Estado de México; y las propiedades Lerma Park III, Tultipark III, Barrientos II, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes, localizadas en la Ciudad de México. La adquisición de estas nueve propiedades se llevará a cabo mediante la asunción del endeudamiento existente sobre cada una de ellas.

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

El 24 de noviembre de 2025, y en virtud del acuerdo celebrado entre los accionistas, FUNO aportó su portafolio industrial a NEXT Properties. El portafolio está integrado por 182 propiedades industriales y reservas territoriales, e incluye:

- los derechos de propiedad o derechos fideicomisarios sobre cada activo,
- la deuda directamente asociada a dichos inmuebles, y
- una porción adicional de deuda asignada por FUNO para efectos de equilibrar las aportaciones económicas al vehículo conjunto. Lo anterior, conservando derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios aplicables.

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el "*Exchange*"), que se describe con posterioridad. Sin embargo, para afectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 202 propiedades, incluyendo 18 reservas territoriales.

En consecuencia, el patrimonio de NEXT Properties está conformado por los recursos obtenidos en el *IPO* y en el *Follow On*, sus rendimientos, el portafolio Júpiter I y II, el portafolio industrial FUNO el Exchange y las deudas asociadas y asumidas en la conformación del *Joint Venture.* De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 61.78% mientras que la participación de Fibra NEXT es del 39.22%. Ambas participaciones están legalmente representadas mediante constancias de aportaciones fideicomisarias que ambos socios tienen sobre NEXT Properties.

Adquisiciones y compromisos

El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por $220 millones de pesos. Esta adquisición no constituye una transacción entre relacionadas.

En Asamblea de Tenedores del 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de tres (3) activos elegibles que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 262,446 m2 se encuentran en desarrollo y 148,397 m2 se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por $5,000 millones y se estima se requerirá de $2,500 millones adicional para su construcción total.

Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, NEXT Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de NEXT Properties, bajo un proceso internacional Regla 144A/Reg S. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de FUNO por series NEXT. En el caso de la serie 2037 de FUNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de NEXT mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a US$9.8 millones.

Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detentó indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., ("NEXT, S.C.") que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los

derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el "Administrador") sigue siendo propiedad del Fibra NEXT, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por $47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionaria de las entidades contenidas en los presentes estados financieros consolidados.

Traspasos de deuda y financiamientos recibidos

a) Durante el cuarto trimestre de 2025, NEXT Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por $1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses y fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por $526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por $509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses y ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por $12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por $982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.

b) El 1 de diciembre de 2025, NEXT Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por $733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) y plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, NEXT Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por $750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, NEXT Properties realizó una disposición de $145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 con vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

c) El 3 de diciembre del 2025, NEXT Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de $1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO por $1,875 millones de dólares norteamericanos correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. El saldo del bono internacional NEXT 2032 se compone de los saldos migrados de los bonos internacionales FUNO 2032, FUNO 2037 y una emisión adicional por un valor de $9.8 millones de dólares norteamericanos.

- **Ejercicio de control corporativo**

Como resultado de la transacción descrita, Fibra UNO ejerce control corporativo sobre Fibra NEXT, en tanto que Fibra NEXT mantiene el control operativo del Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) a través de su Comité Técnico. Este esquema quedó formalizado con el cierre de la Transacción y la emisión de las constancias de derechos fideicomisarios correspondientes.

El ejercicio de control corporativo por parte de Fibra UNO sobre Fibra NEXT se sustenta en el nombramiento de la mayoría (la mitad más uno) de los integrantes del Comité Técnico de Fibra NEXT, sujeto al cumplimiento concurrente de los siguientes supuestos establecidos en los documentos corporativos y de la Transacción:

1. Que la Familia de Control conserve, al menos, 15% de los CBFIs en circulación;
2. Que Fibra UNO mantenga, directa o indirectamente, una participación ≥ 15% de la totalidad de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe Fibra NEXT; y
3. Que el Fiduciario, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso Subsidiario, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente respecto de activos industriales de E-Group.

- **Asunción de deuda Portafolio Júpiter II**

Como parte de la adquisición del Portafolio Júpiter, ciertos activos incorporaban financiamiento asociado a su desarrollo y expansión, al momento de la aportación a NEXT Properties, la deuda directamente vinculada a dichos activos quedó asumida por el vehículo, de acuerdo con los convenios de aportación y la estructura fiduciaria aprobada. La deuda referida se refiere a los préstamos quirografarios e hipotecarios con diferentes instituciones financieras cuyo saldo al 31 de diciembre de 2025, se detalla a continuación:

	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (Ps.$ millones)	Monto (Us.$ millones)	Total (Ps.$ millones)[1]
Deuda Bancaria						
Crédito Júpiter	Pesos	TIIE a 28 días + 1.35%	feb-31	$1,831.9		$1,839.9
Crédito Atizapán Park y Tultepark	Dólares	SOFR 3 meses + 2.35%	may-29		$12.2	$220.7
Crédito Atizapán Park y Tultepark	Pesos	TIIE a 28 días + 1.85%	may-29	$982.7		$982.7
Crédito Santín	Pesos	7.46%	mar-31	$508.3		$508.3
Crédito Santín	Pesos	10.90%	jun-27	$508.2		$508.2
Deuda Bancaria Total						**$4,069.8**
Vida Promedio de la Deuda						**5.8 años**
Tasa de Interés Promedio						**9.44%**

1. Se utilizó un tipo de cambio al cierre de diciembre de 2025 de 17.967
* Cifras a 31 de diciembre de 2025

- **Deuda relacionada con el Portafolio Industrial FUNO**

NEXT Properties lanzó en noviembre de 2025 un programa de ofertas de intercambio (Exchange) para sustituir ciertas notas senior emitidas por Fibra UNO (FUNO) por nuevas Notas Senior emitidas por NEXT Properties, bajo Regla 144A/Reg S y con BBVA, Citi y J.P. Morgan como dealer managers.

El proceso concluyó el 3 de diciembre de 2025 con la emisión de nuevas Notas Senior (Bonos) por importes nominales y vencimientos que se describen en la tabla anterior. El costo de transacción asumido por Fibra NEXT fue de $10.9 millones de dólares norteamericanos, el cual se reconocerá en el plazo de vencimiento de la deuda a través de la tasa de interés efectiva. De la misma forma, Fibra NEXT absorbió, una vez finalizado el programa de ofertas de intercambio, costos de transacción pendientes por amortizar de los bonos internaciones de Fibra UNO, por un monto total de $10.2 millones de dólares norteamericanos. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional

equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos. A continuación de muestran los saldos al 31 de diciembre de 2025:

	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto (Ps.$ millones)	Monto (Us.$ millones)	Total (Ps.$ millones)
Deuda Bancaria						
Crédito Titán	Dólares	SOFR 1 mes + 210 bps	sep-29		$750.0	$13,475.1
Citibanamex	Dólares	SOFR 1 mes + 80 bps	nov-25		$145.0	$2,605.2
Crédito Doña Rosa	Pesos	11.58%	nov-28	$732.1		$732.1
BBVA	Pesos	TIIE + 1.17%	mar-26			1,450.0
Deuda Bancaria Total						**$18,262.4**
Bonos						
Bono Internacional	Dólares	4.87%	dic-30		$387.5	$6,962.1
Bono Internacional	Dólares	7.70%	dic-32		$409.8	$7,362.4
Bono Internacional	Dólares	7.38%	dic-34		$299.9	$5,388.2
Bono Internacional	Dólares	6.95%	dic-44		$350.0	$6,288.4
Bono Internacional	Dólares	6.39%	dic-50		$437.5	$7,860.5
Bonos Total						**$33,861.6**
Deuda Total						**$52,154.0**
Vida Promedio de la Deuda						**10.7 años**
Cupón Promedio						**6.58%**

1. Se utilizó un tipo de cambio al cierre de diciembre de 2025 de 17.967
* Cifras al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 la deuda total del Fideicomiso Subsidiario Next Properties asciende a $56,194.2.

- **Porcentajes de participación.**

Con motivo de la conclusión de la Transacción el 18 de diciembre de 2025, Fibra UNO y Fibra NEXT recibieron las constancias de derechos fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) de conformidad con los términos aprobados por la Asamblea de Tenedores.
Como resultado del cierre, las participaciones finales en el Fideicomiso Subsidiario quedaron como sigue:

- Fibra UNO: aproximadamente 61.78% de los Derechos Fideicomisarios; y
- Fibra NEXT: aproximadamente 39.22% de los Derechos Fideicomisarios.

Dichos porcentajes corresponden al resultado definitivo tras la aportación y consolidación de los activos y pasivos de los portafolios Júpiter y FUNO en NEXT Properties.

- **Convenios diversos**

Para la implementación y perfeccionamiento de la Transacción, Fibra NEXT y Fibra UNO celebraron diversos convenios, contratos e instrumentos jurídicos, entre los que destacan, de manera enunciativa mas no limitativa, los siguientes:

(i) Fideicomiso Subsidiario.
Se formalizó el Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) como un fideicomiso irrevocable de administración, en el cual Fibra NEXT y Fibra UNO participan como fideicomitentes-fideicomisarios. Su objeto principal es recibir, conservar y administrar el Portafolio Consolidado, integrado por los activos aportados por ambas partes.
Conforme a la estructura aprobada y ejecutada:
- Fibra NEXT ejerce el control operativo del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico,
- mientras que Fibra UNO ejerce control corporativo sobre Fibra NEXT.

El Fideicomiso Subsidiario incorpora, entre otras disposiciones, mecanismos relativos al Derecho de Readquisición a favor tanto de Fibra UNO como de Fibra NEXT respecto de los activos aportados por cada una de ellas, en términos consistentes con los documentos corporativos de la Transacción.

(ii) Convenio de Socios. Se celebró el Convenio de Socios entre Fibra UNO, Fibra NEXT y la Familia de Control, mediante el cual:
- se formalizó la cesión a Fibra NEXT del Derecho de Adquisición Preferente respecto de activos industriales de E-Group,
- derecho que anteriormente había sido otorgado por la Familia Otorgante a favor de Fibra UNO y que, tras la Transacción, corresponde de manera exclusiva a Fibra NEXT para activos con vocación industrial.

(iii) Convenios de Aportación de Activos**:**

a. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Adicional a Fibra Next y de Fibra Next al Fideicomiso Subsidiario*.
Se formalizaron los instrumentos mediante los cuales los Aportantes transfirieron, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Adicional, incluyendo, sin limitar, bienes inmuebles, contratos de arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos al patrimonio de Fibra NEXT a cambio de CBFIs. Posteriormente, Fibra NEXT aportó dichos activos al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios, preservando el Derecho de Readquisición conforme a los términos corporativos aprobados;

b. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Júpiter Inicial al Fideicomiso Subsidiario*.
Fibra NEXT transfirió, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Júpiter Inicial, incluyendo, sin limitar, bienes inmuebles, contratos de arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario, a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios, en los términos ya ejecutados y comunicados al mercado con motivo del cierre de la Transacción, y

c. *Convenio de Aportación de Activos del Portafolio Industrial FUNO al Fideicomiso Subsidiario*. Fibra UNO se adhirió al Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) y transfirió, con Derecho de Readquisición, los Activos del Portafolio Industrial FUNO, incluyendo, sin limitar, bienes inmuebles, contratos de arrendamiento, permisos y licencias, derechos de cobro y demás derechos, al patrimonio del Fideicomiso Subsidiario, a cambio de Constancias de Derechos Fideicomisarios.

(iv) Convenios de Cesión y Asunción de Deuda:

a. *Deuda del Portafolio Júpiter Adicional.* En el marco de la Transacción y como parte del proceso de transferencia de activos al Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties), se formalizaron los convenios de cesión y asunción mediante los cuales la deuda asociada al Portafolio Júpiter Adicional, aproximadamente Ps. $4.1 mil millones, fue asumida por el Fideicomiso Subsidiario.

b. *Deuda del Portafolio Industrial FUNO*.
Asimismo, Fibra UNO transfirió al Fideicomiso Subsidiario la deuda vinculada al Portafolio Industrial FUNO, la cual comprende obligaciones bancarias y pasivos derivados de instrumentos de deuda, incluidos los que forman parte de los procesos de intercambio de bonos asociados al cierre. Dichos pasivos fueron asumidos por el Fideicomiso Subsidiario conforme a los términos aprobados e instrumentados durante la consolidación.

Durante el proceso de integración del Portafolio Júpiter y del Portafolio Industrial FUNO en el Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties), Fibra NEXT llevó a cabo los actos corporativos y jurídicos necesarios para perfeccionar la Transacción y su consolidación, incluyendo la transferencia integral de los activos y pasivos asociados a dichos portafolios. Estos actos fueron ejecutados conforme a las autorizaciones otorgadas por la Asamblea de Tenedores y quedaron formalizados con el cierre comunicado el 18 de diciembre de 2025.

A efecto de contar con flexibilidad operativa y jurídica durante la ejecución, los Tenedores otorgaron a Fibra NEXT una autorización amplia para que su Comité Técnico, así como los apoderados o delegados especiales designados, pudieran implementar, instrumentar y perfeccionar todas las alternativas, mecanismos y operaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Transacción y la consolidación del Portafolio Industrial NEXT Properties, incluyendo actos accesorios, operaciones de administración de pasivos y, en su caso, ofertas de intercambio relacionadas con ciertos bonos senior de Fibra UNO.

Es importante señalar que la metodología de valuación no sufrió variaciones durante el proceso. La aportación del Portafolio Júpiter Adicional y la consolidación del Portafolio Industrial FUNO se realizaron aplicando el mismo Cap Rate utilizado en la Oferta Pública Inicial de Fibra NEXT (7.45%) y con base en el NOI potencial de cada portafolio, considerando tanto los bienes inmuebles en operación como aquellos en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo, conforme a lo previsto en los documentos informativos y materiales corporativos de la Transacción.

- **Gobierno Corporativo**

A partir de que la Transacción fue completada, Fibra NEXT ejerce el control operativo del Fideicomiso Subsidiario a través de su Comité Técnico, mientras que Fibra UNO ejerce control corporativo sobre Fibra NEXT al cumplir las condiciones de designación previstas en los documentos de la Transacción.

El Fideicomiso Subsidiario opera bajo un modelo de gobierno que incorpora:

- participación de Fibra NEXT y Fibra UNO como fideicomitentes-fideicomisarios,
- el Derecho de Adquisición Preferente (ROFO/ROFR) a favor de Fibra NEXT sobre activos industriales de E-Group,
- mecanismos de supervisión y administración alineados al estándar institucional,
- y la emisión de Constancias de Derechos Fideicomisarios para reflejar las participaciones finales de cada aportante.

Portafolio Júpiter Inicial

El Portafolio Júpiter Inicial cuenta con 9 Activos de logística con 754,467 metros cuadrados de ABR, con 554,883 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 199,584 m² de ABR en proceso de ser estabilizada. Los Activos del Portafolio Júpiter Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m²)	ABR Ocupada (m²)	Ocupación (%)	ABR en Proceso de Estabilización (m²)	ABR Total (m²)	% del Total	RFA Estabilizada (Ps.$ millones)	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.$ millones)	RFA Total (Ps.$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m2
Área Metropolitana de la CDMX	5	301,021	301,021	100.0%	24,780	325,801	43.2%	414.0	62.9	476.9	39.7%	122.0
Área Metropolitana de Guadalajara	2	211,007	207,030	100.0%	191,538	385,811	51.1%	281.4	394.6	676.1	56.3%	146.0
Querétaro	1	35,855	35,855	100.0%	0	35,855	4.8%	44.2	0.0	44.2	3.7%	102.7
Mercados secundarios	1	7,000	7,000	100.0%	0	7,000	0.9%	3.3	0.0	3.3	0.3%	39.4
Total	9	554,883	550,905	100.0%	199,584	754,467	100.0%	742.9	457.6	1,200.5	100.0%	132.6

Ocupación del Portafolio Operativo

	4T25				
REGION	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE	TOTAL	% OCUPACIÓN
Centro	86,298	4,621,511	30,000	4,737,809	98.2%
Bajío y Occidente	26,252	867,964	58,967	953,184	97.1%
Norte	55,374	1,602,834	0	1,658,208	96.7%
Mercados Secundarios	0	193,777	0	193,777	100.0%
Total general	**167,925**	**7,286,086**	**88,967**	**7,542,978**	**97.7%**

Portafolio Júpiter Adicional

El Portafolio Júpiter Adicional cuenta con 9 propiedades de logística con 757,488 metros cuadrados de ABR, con 699,988 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 57,500 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. Los Activos del Portafolio Júpiter Adicional se ubican estratégicamente en 2 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México y el Estado de México.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m²)	ABR Ocupada (m²)	Ocupación (%)	ABR en Proceso de Estabilización (m²)	ABR Total (m²)	% del Total	RFA Estabilizada (Ps.$ millones)	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.$ millones)	RFA Total (Ps.$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m2
Área Metropolitana de la CDMX	7	453,397	453,397	100.0%	57,500	510,897	67.4%	721.70	146.1	867.7	70.3%	141.5
Toluca - Lerma	2	246,591	246,591	100.0%	0	246,591	32.6%	365.9	0.0	365.9	29.7%	123.7
Total	9	699,988	699,988	100.0%	57,500	757,488	100.0%	1,087.6	146.1	1,233.7	100.0%	135.7

Portafolio Industrial FUNO

El Portafolio Industrial FUNO está integrado por 182 Activos, divididos en 97 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría *business parks*, con un total de 6,136,676 metros cuadrados de ABR, lo cual representa aproximadamente el 8.5% del ABR de propiedades industriales en México. Todos los Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO se encuentran estabilizados. Adicionalmente, FUNO aportó junto con su portafolio estabilizado, una reserva territorial de 1.0 m2 para desarrollar internamente.

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO se ubican estratégicamente en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas. Estos mercados son los más dinámicos y grandes de México. A la fecha de la Transacción, el ABR del Portafolio Industrial FUNO ascendía a 6,136,676 m². El 50.5% del ABR total del Portafolio Industrial FUNO está ubicado en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo que consideramos una de las ventajas competitivas más fuertes que se tienen. El área metropolitana de la Ciudad de México representa alrededor del 23.2% de la población mexicana y el 26.0% del PIB real del país[1]. La creciente demanda por inmuebles industriales con ubicación estratégica derivado de la centralización logística del país, la disponibilidad de energía eléctrica y la mano de obra calificada han convertido a la Ciudad de México y su área metropolitana en el principal destino para la inversión extranjera directa. Además del área metropolitana de la Ciudad de México, los principales mercados industriales en los que se ubican los Activos del Portafolio Industrial FUNO incluyen Nuevo León, Toluca, Ciudad Juárez, Querétaro, Tamaulipas, Guadalajara y Tijuana, entre otros.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m²)	ABR Ocupada (m²)	Ocupación (%)	ABR Total (m²)	% del Total	RFA Total (Ps.$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m2
Área Metropolitana de la CDMX	37	3,026,759	2,952,188	97.5%	3,026,759	49.3%	4,626.4	52.0%	127.4
Área Metropolitana de Monterrey	41	718,985	696,733	96.9%	718,985	11.7%	1,076.6	12.1%	124.8
Toluca - Lerma	7	540,153	540,003	100.0%	540,153	8.8%	694.0	7.8%	107.1
Ciudad Juárez	21	351,614	351,614	100.0%	351,614	5.7%	457.4	5.1%	108.4

Querétaro	9	325,972	312,084	95.7%	325,972	5.3%	449.9	5.1%	115.0
Área Metropolitana de Guadalajara	5	269,628	268,122	99.4%	269,628	4.4%	367.5	4.1%	113.6
Reynosa/Matamoros	20	268,544	236,618	88.1%	268,544	4.4%	318.5	3.6%	98.8
Mercados secundarios	12	215,094	215,094	100.0%	215,094	3.5%	294.4	3.3%	114.1
Tijuana	14	208,803	208,803	100.0%	208,803	3.4%	320.6	3.6%	128.0
Saltillo/Ramos Arizpe	7	110,072	110,072	100.0%	110,072	1.8%	144.6	1.6%	109.5
Puebla	9	100,994	100,994	100.0%	100,994	1.6%	153.2	1.7%	126.4
Total	182	6,136,618	5,992,325	97.6%	6,136,618	100.0%	8,903.2	100.0%	120.9

Descripción del Portafolio Consolidado

A partir de la consumación de la Transacción, el Portafolio Consolidado quedó integrado por 200 Activos con 7.4 millones de metros cuadrados de ABR estabilizados con una ocupación de 97.9% y 0.3 millones de metros cuadrados en proceso de estabilización, expansión y/o desarrollo, de los cuales 5.8 millones corresponden a la categoría de logística, 1.4 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*, lo cual representa aproximadamente el 10.7% del ABR de propiedades industriales en México y cuenta con una reserva territorial para desarrollar internamente de alrededor de 1.0 millones de metros cuadrados. Adicionalmente cuenta con una reserva territorial de 1 millón de metros cuadrados disponible para desarrollo interno.

Los Activos del Portafolio Consolidado se ubican estratégicamente en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas. El 50.5% del ABR total del Portafolio Consolidado está ubicado en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo que consideramos una de las ventajas competitivas más fuertes que se tienen. El área metropolitana de la Ciudad de México representa alrededor del 23.2% de la población mexicana y el 26.0% del PIB real del país[2]. La creciente demanda por inmuebles industriales con ubicación estratégica derivado de la centralización logística del país, la disponibilidad de energía eléctrica y la mano de obra calificada han convertido a la Ciudad de México y su área metropolitana en el principal destino para la inversión extranjera directa. Además del área metropolitana de la Ciudad de México, los principales mercados industriales en los que se ubican los Activos del Portafolio Consolidado incluyen Ciudad de México, Nuevo León, Toluca, Ciudad Juárez, Querétaro, Tamaulipas, Guadalajara y Tijuana, entre otros.

Mercado	No. De Propiedades	ABR Estabilizada (m^2)	ABR Ocupada (m^2)	ABR en Proceso de Estabilización (m^2)	ABR Total (m^2)	% del Total	RFA en Proceso de Estabilización (Ps.$ millones)	RFA Estabilizada (Ps.$ millones)	RFA Total (Ps.$ millones)	% del Total	Renta Promedio/ m2
Área metropolitana de la Ciudad de México	49	3,780,977	3,709,550	82,280	3,863,257	50.5%	209.0	5,829.2	6.038.2	53.2%	130.2
Area Metropolitana de Monterrey	41	718,985	696,733	-	718,985	9.4%	-	1.047.9	1,047.9	9.2%	121.5
Toluca - Lerma	9	786,743	779,164	-	786,743	10.3%	-	1,060.0	1,060.0	9.3%	112.3
Querétaro	10	362,035	349,217	-	362,035	4.7%	-	492.1	492.1	4.3%	113.3
Ciudad Juarez	21	351,614	351,614	-	351,614	4.6%	-	449.2	449.2	4.0%	106.5
Área Metropolitana de Guadalajara	7	480,686	474,363	174,804	655,489	8.6%	394.6	652.8	1,047.4	9.2%	133.2

Reynosa/Matamoros	20	268,544	236,618	-	268,544	3.5%	-	313.8	313.8	2.8%	97.4
Tijuana	14	208,803	208,803	-	208,803	2.7%	-	317.9	317.9	2.8%	126.9
Saltillo/Ramos Arizpe	7	110,072	110,072	-	110,072	1.4%	-	142.4	142.4	1.3%	107.8
Puebla	9	100,994	100,994	-	100,994	1.3%	-	150.5	150.5	1.3%	124.1
Mercados secundarios	13	222,094	222,094	-	222,094	2.9%	-	292.5	292.5	2.6%	109.8
Total	**200**	**7,391,547**	**7,239,223**	**257,084**	**7,648,630**	**100.0%**	**603.6**	**10.748.3**	**11,351.9**	**100.0%**	**123.7**

Mercado	Tierra (m^2)	ABR Potencial (m^2)	Precio por m^2 estimado(1) (US$)	Ingreso Anual Proyectado (US$ miles)
Ciudad de México y Área Metropolitana	669,477	334,739	11.08	44,507
Mercados secundarios	257,193	128,597	6.52	10,061
Ciudad Juárez	30,375	15,188	8.10	1,476
Tijuana	25,532	12,766	8.76	1,342
Monterrey	18,845	9,423	7.03	795
Puebla	5,958	2,979	6.80	243
Querétaro	1,084	542	5.98	39
Total	**1,008,464**	**504,232**	**9.66**	**58,463**

Los Arrendatarios

Los Activos que forman parte del Portafolio Consolidado cuentan con una base con más de 643 Arrendatarios de alta calidad con 957 contratos de arrendamiento con una vida promedio de 3.4 años, dichos arrendatarios se conforman por grandes empresas multinacionales de clase mundial como Wal-Mart, DHL y Pepsico, entre otras, así como empresas mexicanas líderes en su sector como Soriana y Onest, entre otras. Los Arrendatarios de los Activos del Portafolio Consolidado son empresas principalmente de vocación industrial de logística y manufactura ligera. Dichos clientes son empresas con experiencia probada y/o líderes en el sector y con relaciones comerciales sólidas en el mercado destino y claros planes de crecimiento a corto y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025, los diez principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 17.4% del ABR o el 16.8% de la RFA del Portafolio Consolidado. Ningún arrendatario representó individualmente más del 4.2% del ABR del

Las siguientes tablas muestran la distribución de nuestros principales arrendatarios dentro del Portafolio Industrial FUNO, tanto en términos de Área Bruta Rentable (ABR) como de Superficie Bruta Arrendable (GLA), con cifras al 31 de diciembre de 2025.

Principales arrendatarios ABR	ABR	% Total ABR
	(En miles Ps. $)	
Tiendas de autoservicio (1)	384,949	3.6%
Logística	349,509	3.3%
Automotriz	151,642	1.4%
Alimentos y bebidas	147,933	1.4%
Logística	146,003	1.4%
Logística	141,116	1.3%
Bienes de consumo	126,194	1.2%
Supermercados	122,244	1.1%
Logística	119,291	1.1%
Supermercados	118,826	1.1%
Top 10 arrendatarios	**1,807,706**	16.8%

GLA	GLA	% Total GLA
	(m2)	
Tiendas de autoservicio (1)	300,053	4.1%
Logística	259,535	3.6%
Automotriz	108,800	1.5%
Supermercados	88,881	1.2%
Logística	85,933	1.2%
Logística	84,652	1.2%
Automotriz	83,695	1.2%
Salud y farmacéutico	82,039	1.1%
Alimentos y bebidas	78,182	1.1%
Bienes de consumo	76,640	1.1%
Top 10 arrendatarios	**1,248,411**	17.2%

Notas:
(1) Estas compañías de comercio minorista son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo diversas marcas comerciales, tales como Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama

Diversificación de arrendatarios en el Portafolio FUNO

Las siguientes tablas muestran la distribución de nuestros principales arrendatarios dentro del Portafolio Industrial FUNO por ABR y por GLA, con cifras al 31 de diciembre de 2025.

Arrendatarios principales en ABR	ABR	% Total ABR
	(miles de Ps. $)	
Tiendas de autoservicio (1)	216,240	2.4%
Logística	197,329	2.2%
Logística	146,003	1.6%
Alimentos y bebidas	142,266	1.6%
Supermercados	122,244	1.4%
Logística	120,538	1.4%
Alimentos y bebidas	113,227	1.3%
Automotriz	112,379	1.3%
Salud y farmacéutica	102,953	1.2%
Alimentos y bebidas	100,406	1.1%
Top 10 arrendatarios	**1,373,585**	15.4%

Arrendatarios principales en GLA	GLA	% Total GLA
	(m^2)	
Tiendas de autoservicio (1)	156,850	2.6%
Logística	154,540	2.6%
Supermercados	88,881	1.5%
Logística	84,652	1.4%
Automotriz	83,695	1.4%
Salud y farmacéutico	82,039	1.4%
Logística	75,315	1.3%
Alimentos y bebidas	73,448	1.2%
Alimentos y bebidas	73,220	1.2%
Alimentos y bebidas	71,892	1.2%
Top 10 arrendatarios	**944,533**	15.8%

La siguiente tabla muestra la distribución de nuestros arrendatarios dentro del Portafolio Industrial FUNO por sector industrial, con cifras al 31 de diciembre de 2025.

Industria	GLA Ocupada (m²)	% de GLA Ocupada
Logística de Distribución	2,092,089	34.9%
Aeroespacial y Automotriz	1,035,900	17.3%
Bienes de Consumo	540,896	9.0%
Alimentos y Bebidas	554,163	9.3%
Servicios Profesionales	497,090	8.3%
Supermercados	331,425	5.5%
Salud y Farmacéutica	355,366	5.9%
Tecnología, Electrónica y Comunicación	267,027	4.5%
Moda (Ropa, Calzado y Accesorios)	158,163	2.6%
Servicios Comerciales	62,889	1.1%
Tiendas Departamentales	43,230	0.7%
Educación	16,520	0.3%
Entretenimiento	21,284	0.4%
Espacios de Co-working	3,635	0.1%
Gobierno	8,651	0.1%
TOTAL	**5,988,329**	**100.0%**

Al 31 de diciembre de 2025, el 34.9% de la Superficie Bruta Arrendable (GLA) del Portafolio Industrial FUNO estaba ocupada por la industria de logística de distribución y el 17.3% por la industria aeronáutica y automotriz. Consideramos que la diversificación de nuestra base de arrendatarios contribuye a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en un sector o industria determinados, así como frente a cualquier arrendatario en particular. Asimismo, creemos que la calidad de nuestros arrendatarios nos distingue, ya que nuestra base está compuesta por algunas de las empresas más grandes de México, además de compañías internacionales con presencia en el país.

Diversificación de arrendatarios en el Portafolio Júpiter

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de las propiedades que integran el Portafolio Júpiter era de 99.7%, con un total de 86 arrendatarios bajo 108 contratos de arrendamiento.

A la misma fecha, los cinco principales arrendatarios del Portafolio Júpiter representaban 38.5% de la GLA total y 36.6% de la ABR total. Ningún otro arrendatario individual representó más de 3.8% de la GLA total ni más de 3.9% de la ABR total del Portafolio Júpiter.

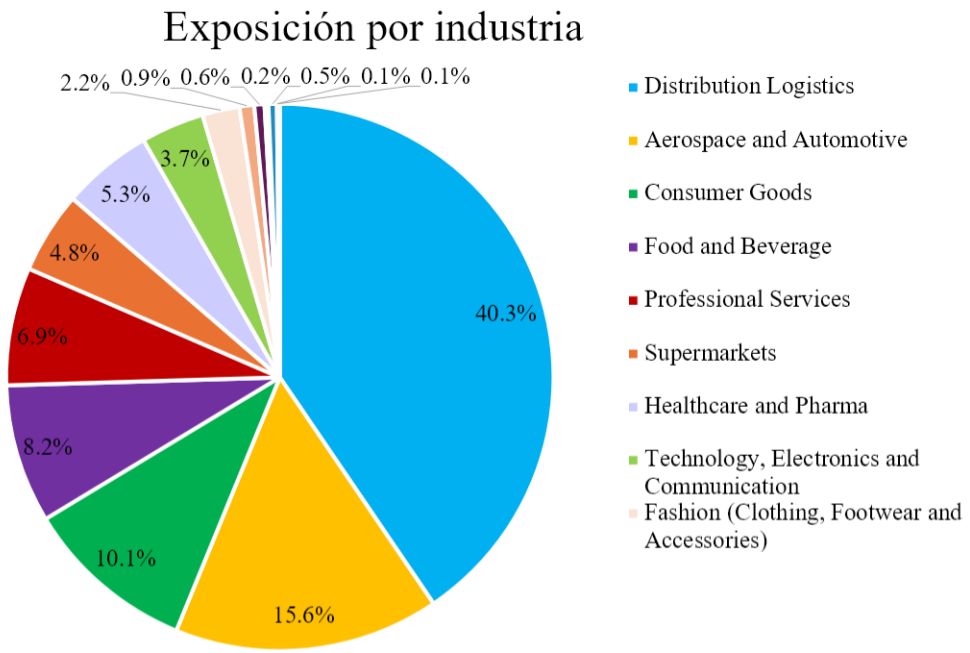
Las siguientes tablas presentan información relativa a la distribución de nuestros principales arrendatarios por ABR y GLA dentro del Portafolio Júpiter al 31 de diciembre de 2025:

Principales arrendatarios en ABR	ABR	% Total ABR
	(en miles de Ps. $)	
Tiendas de autoservicios	168,709	9.2%

Principales arrendatarios en GLA	GLA	% Total GLA
	(m²)	
Tiendas de autoservicios	143,203	11.4%

Logística	152,180	8.3%	Logística	108,800	8.7%
Automotriz	151,642	8.3%	Automotriz	104,995	8.4%
Bienes de consumo	126,194	6.9%	Bienes de consumo	76,640	6.1%
Logística	70,954	3.9%	Logística	47,483	3.8%
Top 5 inquilinos	669,679	36.6%	Top 5 inquilinos	481,121	38.5%

El siguiente gráfico muestra la exposición del portafolio por industria:



(i) Ventajas Competitivas del Portafolio Consolidado

Diversificación del Portafolio

Contar con presencia en toda la República Mexicana representa una ventaja estratégica clave en términos de diversificación geográfica, resiliencia operativa y alcance comercial. Esta distribución nacional permite atender eficientemente las distintas dinámicas económicas y logísticas de cada región, desde los *hubs* manufactureros del norte como Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez, hasta los centros de consumo y distribución del Bajío y el Valle de México. Además, al estar presente en múltiples mercados, el Portafolio Consolidado mitiga riesgos asociados a factores locales como saturación de oferta, cambios regulatorios o dependencia de un solo tipo de industria. La cobertura nacional también permite ofrecer soluciones integrales a clientes con operaciones multi-sitio, consolidando relaciones a largo plazo y elevando las tasas de retención. Asimismo, facilita captar demanda derivada del *nearshoring*, ya que muchas empresas buscan ubicaciones estratégicas tanto para exportar a Estados Unidos como para abastecer el mercado interno. Esta amplitud territorial no solo genera sinergias operativas y eficiencia en la administración del Portafolio Consolidado, sino que también incrementa su atractivo ante inversionistas globales al demostrar escala, profundidad de mercado y capacidad de adaptación frente a cambios macroeconómicos o sectoriales.

Incremento de rentas "in place"

El Portafolio Consolidado cuenta con un potencial crecimiento de rentas de 36.4% de acuerdo a las actuales rentas de mercado. Asimismo, el Portafolio Consolidado cuenta con una vida promedio de los contratos de 3.6 años, lo cual indica que podremos hacer una actualización de las rentas de aproximadamente el 10.1% del Portafolio Consolidado cada año. Esto representa un significativo potencial de crecimiento en rentas por encima de los niveles actuales del mercado, lo cual es especialmente valioso en un entorno inflacionario o de alta demanda logística, ya que permite capturar incrementos relevantes en ingresos al renovar contratos sin necesidad de inversiones adicionales en desarrollo o adquisiciones. Por otro lado, el WALT de 3.6 años proporciona estabilidad y visibilidad financiera a mediano plazo. Esta combinación de crecimiento y estabilidad permite al Portafolio Consolidado beneficiarse tanto del crecimiento futuro como de una base sólida operativa, lo que lo convierte en una plataforma atractiva para inversionistas institucionales que buscan rendimiento ajustado por riesgo, resiliencia ante ciclos económicos y potencial de valorización sostenida.

Mercado	ABR Ocupado m^2	WALT	Renta Actual (US$ 000)[1]	Renta Promedio en sitio (US$)	Renta Promedio del Mercado (US$)[2]	*Upside*
Área metropolitana de la CDMX	3,706,607	3.4	$302,323	$6.80	$9.88	45.4%
Toluca - Lerma	786,593	4.4	$55,118	$5.84	$8.55	46.4%
Área Metropolitana de Monterrey	696,733	3.6	$54,066	$6.47	$7.12	10.1%
Área Metropolitana de Guadalajara	461,523	3.2	$32,810	$5.92	$7.15	20.7%
Ciudad Juárez	351,614	3.9	$22,689	$5.38	$8.05	49.7%
Querétaro	347,939	2.8	$25,413	$6.09	$5.95	-2.2%
Reynosa/Matamoros	236,618	3.3	$15,824	$5.57	$6.72	20.6%
Mercados secundarios	222,094	3.9	$14,936	$5.60	$7.37	31.5%
Tijuana	208,803	4.5	$15,960	$6.37	$8.63	35.5%
Saltillo/Ramos Arizpe	110,072	4.9	$7,250	$5.49	$6.71	22.2%
Puebla	100,994	2.6	$7,687	$6.34	$6.80	7.2%
Total	**7,229,589**	**3.6**	**$554,077**	**$6.39**	**$8.71**	36.4%

1. Se utilizó el tipo de cambio al cierre de junio de 2025 de 18.8928
2. Fuente: CBRE 2Q'25.

Reserva Territorial Aportada por Fibra Uno

Contar con una reserva territorial dentro del Portafolio Consolidado otorga flexibilidad estratégica, capacidad de crecimiento orgánico y un posicionamiento preferente frente a competidores con portafolios más maduros o limitados en expansión. Este banco de tierra le permite responder con agilidad a la creciente demanda derivada del E-Commerce y la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel mundial, desarrollando espacios a la medida para inquilinos globales que buscan establecer operaciones logísticas y manufactureras en México. Además, da la posibilidad de capitalizar incrementos en la plusvalía de mercados clave, acceder a rendimientos superiores a través de desarrollos y mantener un pipeline robusto sin depender exclusivamente de adquisiciones. La disponibilidad de tierra en ubicaciones estratégicas también le brinda poder de negociación con clientes e inquilinos que buscan soluciones inmediatas en zonas con alta ocupación, lo que fortalece su relevancia comercial y operativa. En conjunto, este activo intangible —poco replicable y de alto valor estratégico, potencia la capacidad de Fibra Uno para generar crecimiento sostenido, atraer inversionistas institucionales y consolidarse como líder en el mercado industrial mexicano.

Mercado	Tierra (m^2)	ABR Potencial (m^2)	Precio por m^2 estimado (US$)
Área metropolitana de la Ciudad de México	669,477	334,739	9.25
Mercados Secundarios	257,193	128,597	5.44
Ciudad Juárez	30,375	15,188	8.05
Tijuana	25,532	12,766	8.63
Área Metropolitana de Monterrey	18,845	9,423	7.12
Puebla	5,958	2,979	6.80
Querétaro	1,084	542	7.50
Total	**1,008,464**	**504,232**	**8.17**

Pipeline de adquisición y desarrollo

Otra de las ventajas competitivas a partir de que la Transacción fue completada, consiste en que Fibra Uno transfirió a Fibra Next, el Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos de E-Group para adquirir Bienes Inmuebles con vocación industrial. Al 31 de diciembre de 2025, se tienen identificados aproximadamente 10.7 millones de metros cuadrados de reserva territorial disponible con el potencial para desarrollar aproximadamente 5.3 millones de metros cuadrados de ABR industrial.

Mercado	Tierra (m^2)	ABR Potencial (m^2)	Precio por m^2 estimado (US$)	Ingreso Anual Proyectado (US$ miles)
Área metropolitana de la Ciudad de México	6,880,000	3,440,000	9.25	381,840.
Querétaro	2,590,000	1,295,000	7.50	116,550
Toluca	1,130,000	565,000	7.00	47,460
Total	**10,600,000**	5,300,000	**8.58**	**545,850**

A continuación, se describen los proyectos más importantes del *Pipeline* de adquisición y desarrollo de E-Group: (Nota: Los ingresos de arrendamiento anual esperados de esta sección se calcularon con base al precio por metro cuadrado mencionado en los reportes de mercado de CBRE al segundo trimestre de 2025 para cada mercado).

T-MexPark

Este proyecto abarca una reserva territorial de aproximadamente 6 millones de metros cuadrados con el potencial para desarrollar aproximadamente 3 millones de metros cuadrados. T-MexPark está ubicado en el municipio de Nextlalpan, en el Estado de México, cercano al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles.

La primera fase de este proyecto considera la construcción de aproximadamente 1.2 millones de metros cuadrados de ABR potencial en 17 edificios industriales abarcando un área de aproximadamente 1.9 millones de metros cuadrados de tierra.

Se espera que T-MexPark genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. $6,660 millones una vez que se encuentre estabilizado.

El Marqués

El Marqués estará ubicado en el mercado de Querétaro en el municipio Del Marqués en una zona industrial que cuenta con acceso directo a la Carretera México-Querétaro. Actualmente cuenta con una reserva territorial de 1.8 millones de metros cuadrados con 32 lotes identificados. Se espera que el desarrollo cuente con un ABR de aproximadamente 0.9 millones de metros cuadrados.

Se espera que una vez estabilizado, El Marqués genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. $1,620 millones.

Toluca Park 3000

Toluca Park 3000 se encuentra ubicado en el mercado de Toluca, en el municipio de San Francisco Xonacatlán, Estado de México cerca del parque industrial Toluca 2000 y la zona urbana de la ciudad de Toluca. Actualmente cuenta con alrededor de 0.75 millones de metros cuadrados de terreno con un ABR potencial de 0.4 millones de metros cuadrados.

Se espera que una vez estabilizado, Toluca Park 3000 genere un ingreso de arrendamiento proyectado a 12 meses de aproximadamente Ps. $630 millones.

• Cancún Park II

Cancún Park II se ubica en el dinámico mercado de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, una de las regiones con mayor crecimiento del país en turismo, comercio y logística. El activo cuenta actualmente con aproximadamente 0.20 millones de m² de terreno y un potencial de GLA de 0.10 millones de m², lo que lo posiciona como un punto estratégico para la expansión y diversificación del portafolio.

Su localización, a minutos del Poliforum Benito Juárez, brinda conectividad con una de las zonas económicas más dinámicas de la región, caracterizada por alta demanda de instalaciones industriales y logísticas.

Una vez estabilizado, Cancún Park II proyecta rentas a 12 meses por aproximadamente Ps. $207 millones. Se prevé que NEXT Properties adquiera 0.10 millones de m² de GLA en Cancún Park II como parte del Portafolio “Triple Home Run”.

• Toluca Park III

Toluca Park III es un desarrollo industrial-logístico ubicado estratégicamente en el mercado de Toluca, uno de los más dinámicos del país por su proximidad a la Ciudad de México y su enlace con corredores carreteros y centros de consumo.

El activo combina 0.06 millones de m² de GLA arrendada con 0.07 millones de m² de GLA adicional en desarrollo, ofreciendo un equilibrio atractivo entre estabilidad operativa y potencial de crecimiento.

La propiedad está ocupada principalmente por Italika, uno de los actores líderes de la industria de motocicletas en México, lo que refuerza su perfil como centro de operaciones para compañías de manufactura y distribución. Por ubicación y características, Toluca Park III se perfila como un activo de alto valor dentro de un mercado industrial en expansión, impulsado por infraestructura, mano de obra calificada y ventajas logísticas.
Se prevé que NEXT Properties adquiera 0.13 millones de m² de GLA en Toluca Park III como parte del Portafolio "Triple Home Run".

• Querétaro Park VI

Querétaro Park VI se localiza dentro del Parque Industrial Querétaro, uno de los desarrollos industriales más consolidados y prestigiosos de la región. El mercado de Querétaro se ha convertido en un hub estratégico nacional por su ubicación central, su conectividad carretera y aérea, y una base industrial diversificada en automotriz, aeronáutica, logística y manufactura avanzada.

El activo integra 0.07 millones de m² de GLA arrendada, ocupada principalmente por Samsung y 0.11 millones de m² de GLA adicional en desarrollo, para un total de 0.18 millones de m² de GLA. Esta combinación de espacios consolidados y proyectos de expansión brinda un balance sólido entre estabilidad operativa y crecimiento, posicionando a Querétaro Park VI como activo de alto valor en un mercado caracterizado por su dinamismo y la fuerte demanda de empresas nacionales e internacionales.

Se prevé que NEXT Properties adquiera 0.18 millones de m² de GLA en Querétaro Park VI como parte del Portafolio "Triple Home Run".

[1] Fuente: INEGI: Producto Interno Bruto por Entidad Federativa y Población total por entidad federativa.
[2] Fuente: INEGI: Producto Interno Bruto por Entidad Federativa y Población total por entidad federativa.

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

Patrimonio del Fideicomiso
El patrimonio del fideicomiso cerró el trimestre en Ps. $111,468.8 millones (incluyendo la participación controlada y no controlada) derivado principalmente de:

i. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública Inicial y de la Emisión Pública Subsecuente.
ii. La contribución del Portafolio Júpiter
iii. Las utilidades generadas durante el ejercicio.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo previo a la adquisición o tenencia de los CBFIs. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

I. Factores de riesgo relacionados con la estructura, regulación fiscal y gobierno corporativo de Fibra NEXT y conflictos de interés.

Somos un Fideicomiso de reciente constitución con un historial operativo, trayectoria y estados financieros históricos limitados, lo que hace que nuestro desempeño futuro sea difícil de predecir.

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

Respecto a regulaciones, a efecto de mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, Fibra NEXT podría estar forzada a renunciar a oportunidades de inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra NEXT para lograr los objetivos del negocio. Para mantener el cumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, Fibra NEXT debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra NEXT podría estar obligada a mantener Activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra NEXT también podría estar obligada a realizar Distribuciones en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra NEXT. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra NEXT para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

Las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs han evolucionado y han sido modificadas previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Fibra NEXT de un modo adverso. No hay ninguna garantía de que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs no serán modificadas en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores. En términos del Contrato de Fideicomiso, las políticas de inversión y Distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones, serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Fibra NEXT para hacer Distribuciones Totales.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra NEXT para hacer Distribuciones Totales en el futuro. Las Distribuciones Totales se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Todas las Distribuciones Totales dependerán de los ingresos de Fibra NEXT, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones Totales dependerá de los ingresos por arrendamiento, mientras que los ingresos por arrendamiento

están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra NEXT podría no ser capaz de hacer Distribuciones Totales en el futuro.

II. Factores de riesgo relacionados con nuestras propiedades y operaciones.

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

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de Activos, Bienes Inmuebles individuales o portafolios inmobiliarios a medida que surjan oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir Activos en condiciones satisfactorias e integrarlos y operarlos con éxito, incluyendo, pero no limitado a la adquisición de propiedades, está sujeta a riesgos diversos, entre otros a:

- es probable que no podamos adquirir los Activos deseados debido a nuestra incapacidad para negociar términos satisfactorios con los vendedores;
- es probable que adquiramos Activos que no aumenten nuestros resultados tras su adquisición, y que nuestros gestores inmobiliarios no consigan gestionar y arrendar los Bienes Inmuebles respectivos para satisfacer nuestras expectativas;
- puede que no seamos capaces de obtener financiamiento para la adquisición de Activos, dada nuestra posición de apalancamiento existente y el aumento de las tasas de interés;
- los acuerdos para la adquisición de Activos suelen estar sujetos a las condiciones habituales de cierre, incluida la conclusión satisfactoria de las investigaciones de debida diligencia, y podríamos gastar mucho tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no consumemos y también es probable que no podamos obtener alguna o todas las aprobaciones regulatorias o corporativas necesarias para completar la adquisición, etc.;

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

Por otra parte, el crecimiento de Fibra NEXT depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables. Fibra NEXT pretende crecer a través de la adquisición de Inmuebles, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra NEXT podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

Si Fibra NEXT no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que Fibra NEXT puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra NEXT de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Fibra NEXT.

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

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

El número de CBFIs disponibles para ventas futuras, podría afectar de manera adversa el precio del mercado de los CBFIs, y las ventas futuras de los CBFIs por parte nuestra, podrían diluir a los Tenedores actuales. Las ventas de cantidades sustanciales de los CBFIs en el mercado bursátil o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir podrían afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs. Estas ventas, o la posibilidad de que ocurran, también pueden dificultarnos las ventas futuras de los CBFIs, en el momento y al precio que consideremos apropiados. Los Tenedores pueden vender sus CBFIs en el mercado bursátil sin la aprobación de una autoridad gubernamental de valores, con sujeción a ciertas limitaciones sobre el calendario, el importe y el método de las ventas impuestas por las leyes y reglamentos de valores aplicables y cualquier otra normativa que puedan aplicarse.

El precio de mercado de los CBFIs podría verse afectado negativamente por el nivel de Distribuciones Totales. La percepción del mercado sobre nuestro potencial de crecimiento y nuestras Distribuciones Totales actuales y potenciales, ya sea por operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor de mercado inmobiliario de los activos subyacentes, podrían ocasionar que los CBFIs se coticen a precios que difieran de nuestro valor neto de activo por CBFI.

El hecho de que incumplamos las expectativas del mercado con respecto a los beneficios y distribuciones futuros probablemente afectaría negativamente al precio de mercado de nuestros CBFIs. Futuras ofertas de valores a un precio superior a los CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden otorgar preferencias a sus tenedores sobre los Tenedores y afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs, y provocar su dilución.

Incrementos en las tasas de interés del mercado pueden resultar en una disminución en el valor de los CBFIs. Uno de los factores que influirá en el precio de nuestros CBFIs será la rentabilidad de dividendos de los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) en relación con las tasas de interés del mercado. Un aumento en las tasas de interés de mercado puede llevar a los posibles compradores de CBFIs a esperar una mayor rentabilidad por dividendos y, si no somos capaces de pagar dicha rentabilidad, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBFIs les generen una rentabilidad por dividendos menor a las que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. Factores de riesgo relacionados con el sector industrial en México.

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria. Los aumentos de las tasas de interés podrían provocar una disminución de la demanda de inversiones en FIBRAs como la nuestra, ya que los inversionistas buscan inversiones con mayores rendimientos o rentabilidades.

Las acciones de los competidores de Fibra NEXT pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Bienes Inmuebles o pudieran afectar la capacidad de Fibra NEXT para hacer crecer su patrimonio. Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones y Distribuciones Totales.

V. Factores de riesgos sociales, ambientales, la zona geográfica en la que invertimos.

Nuestras operaciones están sujetas a numerosas leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad, y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad o probable violación de las leyes y reglamentos medioambientales y de seguridad. Las operaciones que los Arrendatarios llevan a cabo en los Bienes Inmuebles están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra NEXT podría incumplir dichas normas.

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

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

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

VI. Factores de riesgo relacionados con el régimen fiscal.

Régimen de Inversión.

Conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y el remanente no se ha invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

Reformas fiscales y legales inesperadas. En cualquier momento pueden modificarse las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o municipales mexicanos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos. No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos.

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

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

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles. Tratándose del ISAI o su equivalente, dependiendo de la ley aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el bien inmueble correspondiente, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o un conjunto de adquisiciones actualizan los supuestos de causación de dichas contribuciones y, por tanto, Fibra NEXT esté sujeta al pago del dicho impuesto o su equivalente. De tal suerte, es posible que tenga que pagar dichos impuestos en relación con la adquisición de los Activos que califiquen como bienes inmuebles, así como en relación con los inmuebles que, en su caso, se adquieran en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa y base para determinar estos impuestos podría variar.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

El Fideicomiso

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

Somos un vehículo de reciente constitución, por lo que no contamos con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 e inició sus operaciones el 23 de julio de 2025, mediante la emisión de una oferta pública inicial de CBFIs. Su principal objetivo es adquirir y gestionar bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades industriales en el mercado mexicano.

Fibra NEXT califica bajo el régimen fiscal de Fibra conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs comenzando en el ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2025. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en bienes inmuebles y derechos de

arrendamiento. Anualmente deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento.

Las oficinas principales de Fibra NEXT se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, con teléfono 55-4170-7782.

Estructura de la operación de Fibra Next:

a) Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detenta indirectamente el 100% de participación en NEXT, S.C., que a su vez es Fideicomitente del Fideicomiso. A su vez, NEXT, S.C. obtuvo todos los derechos fideicomisarios de Next Properties. El total de la participación sobre 2401 Next Management, S.C. sigue siendo propiedad del Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por $47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del Administrador actual, NEXT, S.C. por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties.

Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias para que NEXT S.C., ya no sea una subsidiaria de Fibra NEXT.

Fibra NEXT se ha concebido como un vehículo cuya administración se encuentra completamente internalizada, lo que origina que los intereses se encuentren perfectamente alineados entre la estrategia del negocio, la administración y nuestros inversionistas

b) Descripción del negocio

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades preponderantemente en el sector industrial Tenemos una clara estrategia de crecimiento inicialmente mediante los planes ya aprobados por nuestra primer asamblea de Tenedores, celebrada el 25 de agosto de 2025, que consisten en una serie de adquisiciones y un *joint venture*,con Fibra UNO, que nos ha llevado, en el corto plazo, a administrar cerca de 201 propiedades industriales localizadas en todo el país, convirtiéndonos en la Fibra pure play industrial más grande del país.

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

a) Actividad Principal

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso estará inicialmente enfocado a invertir es el sector industrial, principalmente en las siguientes categorías:

- Logística: Los Inmuebles industriales de la categoría de logística juegan un papel fundamental en la eficiencia de las cadenas de suministro. Estos Inmuebles están estratégicamente ubicados cerca de centros de transporte clave, como aeropuertos, puertos marítimos y redes de carreteras para facilitar la distribución de productos. Los Inmuebles de esta categoría normalmente cuentan con alturas suficientes

para almacenar y optimizar las operaciones logísticas, así como amplios patios de maniobras que permiten la circulación de vehículos de carga. En México, el centro logístico más importante se encuentra en la Ciudad de México y área metropolitana ya que, por una parte, centros de distribución desde donde se transporta mercancía a todo el país y por otro, llegan a diario millones de productos para servir a la población de la Ciudad de México y varios municipios del Estado de México e Hidalgo.

- Manufactura Ligera: Los Inmuebles industriales dedicados a la manufactura ligera desempeñan un papel crucial en el desarrollo económico del país al contribuir de forma importante en la producción de bienes y su exportación al extranjero o para consumo interno. Estos Inmuebles se ubican en las principales ciudades del país con una concentración importante en la región norte. Estas ciudades son relevantes por su cercanía con la frontera con Estados Unidos que permite dar una respuesta ágil a las demandas internacionales. Los Inmuebles enfocados en manufactura ligera suelen tener espacios amplios que faciliten actividades de producción, almacenamiento y distribución.

- Business Parks: Los Inmuebles llamados *"Business Parks"* o Parques Empresariales o Tecnológicos tienen un papel fundamental en el soporte que otorgan a las compañías dedicadas a la manufactura por albergar equipos administrativos y de tecnologías de la información. Al permitir a las empresas externalizar estas funciones en un entorno especializado, se liberan recursos internos para actividades centrales y estratégicas. Estos Inmuebles son en su mayoría edificios de oficinas de 1 a 5 niveles con espacios amplios de áreas comunes que están ubicados en zonas industriales con fácil acceso a vías de comunicación, zonas urbanas, comercios y centros educativos.

b) Canales de distribución

El sector inmobiliario en el que el Fideicomiso estará inicialmente enfocado a invertir es el sector industrial, principalmente en las categorías de Logística, Manufactura y Business Park.

Los Activos que forman actualmente y formarán parte de Fibra NEXT, en su mayoría de clase A, están ubicados en los principales mercados industriales de México. Debido a la creciente demanda de espacios industriales durante los últimos años y derivado de la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel global, así como en la falta de oferta de espacios industriales, ha ocasionado un crecimiento relevante en las rentas de este sector.

Los tres principales mercados del Portafolio Inicial de Fibra NEXT incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro.

El mercado del Área Metropolitana de Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país. El comercio electrónico aunado su gran densidad poblacional impulsan el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región. El Bajío es la región comprendida por Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco y parte de Zacatecas, y es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una fuerte actividad manufacturera.

Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

Los Bienes Inmuebles están ubicados en los principales centros industriales de México. El mercado inmobiliario industrial presenta un desequilibrio entre la oferta y la demanda que esperamos continúe impulsando el crecimiento de las rentas.

Nuestra presencia diversificada nos proporciona una exposición equilibrada a los principales motores económicos de la fuerte demanda. La demanda en la región sur de México está impulsada principalmente por las tendencias del comercio electrónico, mientras que la demanda en la región norte de México está impulsada principalmente por el nearshoring. Estos mercados son también algunas de las localizaciones económicas más importantes para el sector inmobiliario industrial. El mercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México es el más grande y productivo de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país, con el comercio electrónico y la gran población impulsando el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El fideicomitente inicial es el dueño de la marca Next (Nearshoring Experts and Technology, S.C.)

iii) Principales clientes

Al 31 de diciembre de 2025, tras la conclusión de las Transacciones de Aportación y la integración del portafolio industrial de FUNO en el Fideicomiso Subsidiario (NEXT Properties) durante el 4T25, la Compañía cuenta con una base de arrendatarios de alta calidad, integrada por más de 644 clientes. Entre ellos se encuentran multinacionales líderes con operaciones en México como Amazon, PepsiCo, Walmart, DHL, y FedEx, entre otras, así como empresas mexicanas de primer nivel, lo que refuerza la solidez crediticia y la resiliencia operativa del portafolio consolidado.

La diversificación de la cartera se refleja en una concentración moderada: los 10 principales arrendatarios ocupan aproximadamente el 15.9% de la GLA total; fuera de ese grupo, ningún arrendatario individual concentra más del 1.1% de la GLA total, lo que mitiga el riesgo de dependencia de un solo cliente y favorece la estabilidad de flujos de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025, se presenta el siguiente grafico:

Resumen del Portafolio Operativo

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs 3T25	
Centro				
GLA Total ('000 m²)	4,737.8	325.8	n/a	
Propiedades	68	5	n/a	
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.1	n/a	
Precio por $/m2/mes	127.7	113.0	n/a	
Ocupación total	98.2%	100.0%	n/a	
Bajío y Occidente				
GLA Total ('000 m²)	953.2	235.4	n/a	
Propiedades	18	3	n/a	
Duración promedio de contratos (años)	3.1	4.1	n/a	
Precio por $/m2/mes	109.8	99.6	n/a	
Ocupación total	97.1%	98.3%	n/a	
Norte				
GLA Total ('000 m²)	1,658.2	0.0	n/a	
Propiedades	103	0	n/a	
Duración promedio de contratos (años)	3.6	0.0	n/a	
Precio por m²	107.2	0.0	n/a	
Ocupación total	96.7%	0.0%	n/a	
Mercados Secundarios				
GLA Total ('000 m²)	193.8	7.0	n/a	
Propiedades	12	1	n/a	
Duración promedio de contratos (años)	2.8	4.1	n/a	
Precio por $/m2/mes	97.8	39.4	n/a	
Ocupación total	100.0%	100.0%	n/a	

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

Legislación Aplicable

Nuestro Fideicomiso es un Fideicomiso constituido conforme a las Legislación Aplicable en México por 1o que, entre otros, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la LIC y la LMV por 1o que deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

Régimen fiscal aplicable

El Fideicomiso estará sujeto a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen Fiscal de Fibras") comenzando con el ejercicio fiscal que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Por 1o anterior, es intención que el Emisor cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un Fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

(ii) Que el fin primordial del Fideicomiso sea (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos derivados del

arrendamiento de dichos bienes, así como (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

(iii) Invertir cuando menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en Inmuebles, derechos o financiamientos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV, en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda, en activos destinados a la administración, operación y/ o mantenimiento de los Activos o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la terminación de su construcción. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR.

(v) Emitir CBFIs por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y que los CBFIs se coloquen entre el gran público inversionista en México.

(vi) Que el Fiduciario distribuya entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

(vii) Que cuando el Fiduciario estipule en los Contratos de Arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario

(viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs para calificar como una Fibra;

(ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.2.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, con los datos que le proporcione el Administrador.

(x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025.

(xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

(xii) Que el Fiduciario presente, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información prevista en la fracción IX del artículo 187 de la LISR.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el Régimen Fiscal de Fibras establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir

alguno de éstos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos al tratamiento establecido en dicho artículo. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

i. El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para determinar el monto de resultado fiscal correspondiente a cada uno de los CBFIs en lo individual, para lo cual deberá considerar:

   a. Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo (1) los ingresos por arrendamiento, (2) la ganancia en la enajenación de Activos Elegibles, (3) los rendimientos de las Inversiones de Efectivo Permitidas, (4) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos a través del propio Fideicomiso y (5) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR; y,

   b. Como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, incluyendo (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, (5) pérdida cambiaría y (6) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR.

ii. El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.

iii. En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia entre el Resultado Fiscal determinado y de la distribución a los Tenedores a una tasa del 30%, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate. El Fiduciario deberá dividir monto del ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

iv. El Fiduciario deberá pagar, por cuenta de los Tenedores, el ISR sobre la ganancia obtenida de la enajenación de los Activos cuando ésta se lleve a cabo, directamente o a través de un Fideicomiso de inversión, antes de haber transcurrido el periodo mínimo al que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR. El Fiduciario deberá dividir monto de la ganancia obtenida y el ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

v. En el supuesto que se obtenga una pérdida fiscal a través del Fideicomiso, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada contra la utilidad fiscal generada a través del Fideicomiso durante los siguientes diez ejercicios, hasta agotarse. Cuando a través del Fideicomiso se obtenga una pérdida fiscal, respecto de dicho ejercicio, el Fiduciario no estará obligado a distribuir Resultado Fiscal a los Tenedores.

vi. El Fiduciario llevará una cuenta en la que registre los Reembolsos de Capital efectuados a los Tenedores. El Fiduciario deberá dividir las cantidades distribuidas por concepto de Reembolso de Capital entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del Reembolso de Capital correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

Cuando el Fiduciario entregue a los Tenedores una cantidad mayor al Resultado Fiscal, la diferencia se deberá considerar como un Reembolso de Capital.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

De conformidad con la LISR, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra NEXT (los Tenedores de los CBFIs) deben acumular su parte correspondiente del Resultado Fiscal obtenido a través de la misma.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los Tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra NEXT.

El tratamiento fiscal aplicable a los Tenedores por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del Tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho Tenedor obtenga.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tornando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Impuesto al Valor Agregado

En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso será objeto del IVA a la tasa general del 16%. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes, podrá estar obligado al pago del IVA. Es posible que el Fideicomiso tenga derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, particularmente el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar el IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los Impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

v) Recursos humanos

De conformidad con el Contrato de Administración, a través del Administrador contaremos con los recursos humanos necesarios para cumplir con nuestro objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla la contratación de empleados a nivel directivo. En la actualidad, se encuentra operando a través de los lineamientos del Director General, el Director de Finanzas y el Director Jurídico. La administración se encuentra internalizada dentro de la estructura de Fibra NEXT.

vi) Desempeño ambiental

En la adquisición propiedades, consideramos factores ambientales, tales como consumo de energía, agua, gestión de residuos, contaminación de suelo, emisiones de gases de efecto invernadero; factores sociales; tales como prácticas laborales, equidad de género, derechos humanos, impacto en las comunidades y (iii) factores de gobierno corporativo, tales como una administración que integre códigos de conducta empresarial, actividades de administración de riesgos (controles y auditorías internas), así como remuneraciones a ejecutivos y pago de dividendos conforme a mejores prácticas corporativas en los procesos de inversión de Fibra NEXT.

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o LGEEPA, que establece las normas legales marco que regula la preservación, restauración y protección del medio ambiente en México. Diversos reglamentos emitidos conforme a la LGEEPA abarcan áreas como planificación ecológica, riesgo e impacto ambiental, evaluación, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación del suelo, entre otros.

Además, nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre y numerosas normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas.

Políticas Ambientales y Certificaciones

Fibra NEXT cuenta con una estrategia en materia ESG, la cual incluye, entre otros:

Objetivo para generar mayores impactos positivos en el entorno social y ambiental, incluyendo, entre otros:

a) Para 2050, aumentar en 30% el porcentaje de naves con iluminación LED instalada.
b) Para 2040, contar con al menos un sistema de captación de aguas pluviales en cada parque industrial.
c) Para 2030, rehabilitar anualmente al menos un área de prioridad para los servicios ecosistémicos.
d) Para 2050, lograr la certificación sostenible para el 100% del Portafolio (LEED, BOMA, WELL o EDGE).

Asimismo, a la fecha del presente reporte estamos incluyendo en los nuevos contratos de arrendamiento y en las renovaciones, cláusulas verdes también denominadas "green lease", para que a finales de 2025 el Portafolio Inicial tenga alineados los intereses en materia de sostenibilidad a los del Fideicomiso y los arrendatarios. Estas cláusulas son una de las iniciativas que creemos que está directamente relacionada con nuestro objetivo de crear alianzas con los Arrendatarios, mejorar la eficiencia de los Bienes Inmuebles, reducir el uso de agua y energía, así como aumentar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales.

vii) Información de mercado

Creemos que el mercado inmobiliario industrial en México seguirá beneficiándose directamente de dos tendencias que están impulsando la demanda: el *nearshoring* y el comercio electrónico. Ambas tendencias están ancladas a factores seculares que deberían proporcionar un crecimiento sostenible en los próximos años.

Previo al 2020, el *nearshoring* ya había surgido como una significativa oportunidad de crecimiento en México. Impulsado en gran parte por el aumento constante del costo de la mano de obra en China y el sudeste asiático, las empresas con sede en Estados Unidos y Canadá han explorado alternativas en otras regiones, incluido México como consecuencia de los bajos costos de manufactura, ubicación geográfica y estabilidad económica en comparación con otros mercados emergentes, se ha posicionado como un lugar ideal para que empresas

internacionales muevan su producción. Del mismo modo, el comercio electrónico, desde antes de 2020, ha presenciado un aumento constante en la penetración de las ventas al por menor, beneficiándose asimismo de la creciente población en México, así como del aumento de su poder adquisitivo.

Después de 2020, ambas tendencias experimentaron un crecimiento significativo. Las tensiones geopolíticas escaladas aunadas con las disrupciones en las cadenas de suministros atribuidos al COVID-19 intensificaron notablemente la prevalencia del *nearshoring*, jugaron un papel en el cambio de las preferencias de los consumidores mexicanos quienes rápidamente tomaron y se adaptaron al comercio electrónico.

Ubicación estratégica aunada a una infraestructura logística competitiva

México es el 5º país más grande de América y el 14º del mundo, con una superficie total de casi 2 millones de kilómetros cuadrados. Se beneficia de una posición geográfica ventajosa, al ser parte de América del Norte pero con raíces lingüísticas, culturales e históricas que lo hacen formar parte de América Latina. Además, el país cuenta con un acceso robusto a recursos naturales y de una completa infraestructura terrestre y marítima que hacen de México un puente natural entre América del Norte y América Latina, así como entre el Atlántico y la región Asia-Pacífico.

México también se beneficia al contar con una fuerte interconectividad desde una perspectiva terrestre. México comparte una frontera de 3.1 mil kilómetros con Estados Unidos, que es el mayor mercado de consumo del mundo. Su proximidad a este mercado, junto con la robusta infraestructura logística de México, permite una oferta competitiva tanto desde el punto de vista de los tiempos como de los costos. Al sur, México comparte una frontera de 956 km con Guatemala (con ocho cruces fronterizos) y 193 km con Belice (con un cruce fronterizo), lo que remarca su conectividad con Centroamérica y Sudamérica.

Economía abierta con acceso a los mercados más importantes del mundo a través de una amplia red de Acuerdos de Libre Comercio.

La economía mexicana es la segunda más grande de América Latina y una de las más abiertas del mundo. México cuenta con 14 tratados de libre comercio que otorgan acceso preferencial a 52 países, los cuales representan alrededor del 60% del PIB mundial. Además, México tiene 30 acuerdos de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones con 31 países. En conjunto, estos acuerdos dan a México acceso a 1,300 millones de clientes potenciales.

El *nearshoring*, el *alliedshoring*, el *friendshoring* y las tendencias más amplias de desglobalización están impulsando la posición relativa de México en el panorama del comercio internacional. De acuerdo con CBRE, el crecimiento de la participación de México en el comercio, en contraste con los recientes sucesos globales, consolida el papel esencial que México juega en la regionalización de las cadenas de suministro. Su posición geográfica, apertura comercial y bono demográfico son sus principales ventajas para posicionarse en la nueva regionalización de la economía.

La oportunidad del sector inmobiliario industrial en México

Durante los últimos años, el mercado inmobiliario industrial en México ha mostrado un crecimiento significativo en términos de ABR impulsado principalmente por la creciente actividad manufacturera en el país, alcanzando más de 69.2 millones de metros cuadrados en 2024. La ubicación estratégica de México, las tendencias seculares de nearshoring y logística, la mano de obra competitiva y altamente calificada junto con los sólidos fundamentos macroeconómicos, han jugado un papel clave para el crecimiento del sector desde 2012. Los factores antes mencionados llevaron la desocupación a un nivel de 3.7%. Los precios promedio de renta en los activos

inmobiliarios industriales Clase A han aumentado desde 2018 en prácticamente todos los estados, abarcando un rango de US$5.2 a US$9.0 por metro cuadrado al mes.

El desarrollo de las tendencias seculares de nearshoring y logística han generado una actividad en el mercado inmobiliario industrial sin precedentes. En el norte de México el crecimiento en la industria manufacturera, impulsada por la tendencia secular del nearshoring, continúa aumentando la demanda por activos inmobiliarios industriales. Similarmente, en el área metropolitana de la Ciudad de México, el crecimiento de la industria logística y de 3PL continúa aumentando la demanda por activos inmobiliarios industriales. De acuerdo con información recopilada por la CBRE, se espera que el nearshoring capte alrededor del 40% de la absorción prevista para el mercado inmobiliario industrial en México. El nearshoring es una realidad que se ha materializado en diversos mercados inmobiliarios industriales del país. En la región norte de México los niveles de desocupación son virtualmente cero, lo que ha propiciado un aumento en los costos de alquiler.

El sector inmobiliario industrial en México está impulsado por las industrias manufacturera, automotriz y logística, mismas que han liderado la absorción bruta desde 2014.

Datos y tendencias clave

En 2024,los mercados industriales de Clase A en México mostraron un comportamiento robusto y resiliente, registrando niveles récord de absorción neta en la mayoría de estos. De manera similar, los precios promedio de renta han aumentado consistentemente desde 2018 en la mayoría de los mercados. En términos de desocupación, el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Saltillo y Guadalajara han registrado niveles récord de desocupación por debajo del 18%. Se espera que los robustos fundamentos del sector aunados a una creciente demanda y una amplia gama de nuevos proyectos continúen impulsando el desempeño positivo y crecimiento en los mercados industriales de Clase A. Adicionalmente, se espera que el continúo desarrollo de las tendencias seculares de nearshoring y logística, así como el crecimiento del mercado doméstico, estimulen el crecimiento del sector.

Entorno Competitivo

El dinamismo del mercado inmobiliario mexicano ha generado condiciones favorables para los desarrolladores de activos inmobiliarios y para sus inversionistas. Actualmente, las tendencias seculares de *nearshoring* y logística han beneficiado principalmente al sector inmobiliario industrial. Se espera que dichas tendencias seculares generen un crecimiento sostenible en el sector en los próximos años.

México se ha convertido en una oportunidad de interés para los inversionistas debido a la resiliencia de su economía y la robustez de sus fundamentos macroeconómicos. El mercado mexicano ofrece diversas alternativas de inversión para el sector inmobiliario tales como los CKDs, las FIBRAS y las acciones ordinarias. Estos instrumentos hacen participes a los inversionistas en el mercado inmobiliario mexicano capitalizando a los desarrolladores y sus proyectos. Actualmente, el mercado inmobiliario en México está conformado por un número limitado de desarrolladores que cuentan con la capacidad económica y el *know-how* para completar proyectos de gran escala.

El mercado industrial en México mantiene un ritmo de crecimiento sólido, impulsado principalmente por la expansión del comercio electrónico, tanto en modelos logísticos convencionales como en soluciones de última milla.

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

México se posiciona como un mercado con un equilibrio entre oportunidades y desafíos, con sectores en constante expansión y recuperación. Su capacidad de adaptación a las dinámicas del mercado refuerza su atractivo para inversionistas y desarrolladores. Se espera que en los próximos años estos mercados continúen consolidándose, desempeñando un papel fundamental en el sector industrial de la región.

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

Actualmente, existen 19 FIBRAS en México (incluyendo Fibra NEXT), algunas de los cuales han colocado sus CBFIs en México y en el extranjero, con aras de diversificar su capital y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales. Las FIBRAS que están operando en México son los siguientes:

I. Fibra NEXT (sector industrial)
2. Fibra Uno (sectores diversificados)
3. Fibra Hotel (sector hotelero)
4. Fibra INN (sector hotelero)
5. Fibra Prologis (sector industrial)
6. Terrafina (sector industrial)
7. Fibra Macquarie (sector industrial)
8. Fibra Monterrey (sectores industrial y de oficinas)
9. Fibra Shop (sector comercial)
10. Fibra Danhos (sectores comercial y de oficinas)
11. Fibra Educa (sector comercial)
12. Fibra SOMA (sectores comercial y de oficinas)
13. Fibra HD (sectores diversificados)
14. Fibra Plus (sectores diversificados)
15. Fibra Upsite (sector industrial)
16. Fibra Nova (sectores industrial y comercial)
17. Fibra Sites (sector de torres de comunicaciones)
18. Fibra Storage (sectores de auto almacenamiento)
19. Agrofibra (sector agropecuario)

Una vez que fue completada la Oferta Combinada y las Transacciones de Aportación, NEXT es la fibra con el portafolio industrial más grande de México y América Latina, con un total de 7.54 millones de metros cuadrados de GLA en nuestro Portafolio Estabilizado, una vez concluidos los desarrollos en curso que forman parte del Portafolio Júpiter Inicial. Considerando la superficie de desarrollo con la que contaremos, así como la de nuestros competidores, esperamos tener más del doble de espacio de desarrollo en comparación con nuestro competidor más cercano.

Asimismo, somos la compañía inmobiliaria más grande con enfoque en el sector logístico, con 5.9 millones de metros cuadrados de GLA actualmente arrendados a empresas de operaciones logísticas, lo que representa 80% de la GLA del Portafolio Estabilizado, una vez concluidos los desarrollos en

curso que forman parte del Portafolio Júpiter Inicial, y también el participante más relevante en la Zona Metropolitana del Valle de México.

Nuestro tamaño, junto con la ubicación estratégica de nuestras propiedades, nos convierte en un socio ideal para muchas de las compañías nacionales e internacionales más importantes que buscan ingresar o expandir su presencia en México.

Aspectos negativos de posición competitiva

A nivel global, el contexto económico sigue siendo incierto debido a tensiones internacionales, como los conflictos en Ucrania e Israel, además de los efectos de cambios de administraciones. Estas circunstancias han generado impactos financieros significativos en las principales economías, afectando especialmente el mercado inmobiliario, donde el sector corporativo enfrenta retos importantes en ciertas ciudades.

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

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

La administración de Estados Unidos del presidente Donald J. Trump en su segundo mandato, pretende establecer aún mayores restricciones al comercio en general, así como aumentos significativos de los aranceles sobre determinados bienes importados a Estados Unidos, en particular de China, Canadá y México, y pretende adoptar medidas para restringir el comercio de determinados bienes, más restrictivas que las impuestas durante su primer mandato presidencial de 2017 al 202I. Asimismo, la administración actual del presidente Trump, recientemente ha manifestado públicamente la intención de implementar cambios y aumentos en los aranceles frente a diversos países y en específico ante México, Canadá y China; al respecto actualmente no se tiene claridad de qué políticas arancelarias terminarán siendo implementadas para México-Estados Unidos.

La imposición de aranceles sobre bienes importados de México a Estados Unidos podría impactar negativamente la economía mexicana al reducir la actividad comercial, el comercio bilateral la inversión extranjera directa.

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

imposición de aranceles sobre bienes importados de México a Estados Unidos podría impactar negativamente la economía mexicana al reducir la actividad comercial, el comercio bilateral la inversión extranjera directa.

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

viii) Estructura de administración

Estructura Corporativa del Administrador

Comité Técnico

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros propietarios (y sus respectivos suplentes), de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico, ratificado en la Asamblea de Tenedores celebrada el día 25 de agosto de 2025:

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Cargo	Edad	Sexo	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
1	Moisés El-Mann Arazi		No	Presidente	71	Masculino	Fibra UNO
1.1		Charles El-Mann Fasja	No	-	41	Masculino	Parks Concentradora S.A. de C.V.
2	André El-Mann Arazi		No	Vicepresidente	61	Masculino	Fibra UNO
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	-	35	Masculino	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V. Parks Mantenimiento, S.C.
3	Max El-Mann Arazi		No	Miembro	65	Masculino	Fibra UNO
3.1		Charles El-Mann Metta	No	-	43	Masculino	PRK Industrial, S.A.de C.V.
4	Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	Miembro	63	Masculino	Fibra UNO
4.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
5	Ana Karen Mora González		No	Miembro	36	Femenino	Fibra UNO e International Well Building Institute
5.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
6	Herminio Alonso Blanco Mendoza		Si	Miembro	74	Masculino	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
6.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
7	Jaime Chico Pardo		Si	Miembro	75	Masculino	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
7.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
8	Alejo Martín Muñoz Manzo		Si	Miembro	61	Masculino	Muñoz, Manzo y Ocampo
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Luis Javier Peña Kegel		Si	Miembro	65	Masculino	Silvergreen Capital
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Maria Cecilia Jiménez Cornejo		Si	Miembro	43	Femenino	AMIB y APX Capital
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-

Biografías de los Miembros del Comité Técnico

Moisés El-Mann Arazi tiene más de 45 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es el miembro fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. A lo largo de su mandato, ha liderado a E-Group en cada uno de los proyectos en los que el grupo ha participado, el cual actualmente cuenta con operaciones verticalmente integradas a lo largo del territorio mexicano. Moisés ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México y en ubicaciones estratégicas y ha jugado un papel importante en el proceso de levantamiento de capital para fondear proyectos tanto en México como en el extranjero. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con los que mantiene excelentes relaciones.

André El-Mann Arazi es el director general (CEO) de Fibra Uno y es miembro de su comité técnico. El Sr. André es co-fundador de E-Group, uno de las más grandes e importantes grupos del sector inmobiliario en México. André cuenta con más de 40 años de experiencia en operaciones del sector inmobiliario en todos los segmentos, incluyendo levantamiento de capital para desarrollo y adquisición de proyectos y propiedades de gran escala. André es miembro del consejo en cada una de las entidades que conforman E-Group, del consejo directivo de The TechnoWiseGroup y miembro independiente del consejo de Grupo Financiero Actinver; también ha participado como miembro del Metropolitan Council of BBVA.

Max El-Mann Arazi ha estado involucrado con E-Group desde su fundación y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en E-Group, se ha enfocado en la administración de propiedades industriales, la adquisición de propiedades en todo tipo de etapas de desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de los sectores industrial, comercial, oficinas y residenciales. Max también cuenta con

experiencia considerable en el sector comercial y ha tenido un rol fundamental en cubrir las necesidades de los clientes de Fibra Uno en los segmentos comerciales e industriales.

Gonzalo Robina Ibarra es el director general adjunto de Fibra Uno y cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018, fungió como el primer presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Gonzalo fue presidente de Fénix Capital Group, una subsidiaria de Deutsche Bank con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios bajo administración. Gonzalo fundó MexFund, un fondo mexicano creado en 2007 del cual fue presidente y director general y que fue adquirido por Fibra Uno a finales del 2011.

Ana Karen Mora es directora de sustentabilidad de Fibra Uno y de la fundación de Fibra Uno. Karen cuenta con 13 años de experiencia en temas relacionados con ESG en los sectores de construcción e inmobiliarios. Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo e implementación de estrategias ESG en empresas mexicanas e internacionales para proyectos en México, Europa y América Latina. Ana Karen cuenta con una maestría en gobierno ambiental - conservación de la biodiversidad de la Universidad de las Naciones Unidas y una licenciatura en relaciones internacionales de la Universidad Iberoamericana.

Herminio Blanco Mendoza es el Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas Consultoría, un negocio especializado en consultas comerciales internacionales. También es presidente del consejo de administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único proveedor de análisis diario de Latinoamérica y México en materia comercial. El Sr. Blanco fungió como Secretario de Comercio en México durante la administración del Presidente Zedillo y como jefe negociador en representación de México frente a NAFTA durante la administración del Presidente Salinas. Herminio ha tenido posiciones clave en comités y consejos de compañías tales como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext y Banco Internacional de Comercio de América Latina. Anteriormente fue profesor asistente en la Universidad de Rice en los Estados Unidos y en el Colegio de México. El Sr. Blanco recibió el título de licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y un Doctorado en economía por la Universidad de Chicago.

Jaime Chico Pardo es miembro del consejo de administración de Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB. Fue Presidente del consejo directivo de Telmex, Carso Global Telecom, Ideal y diversas otras compañías. Dese 1995 hasta 2006 fue director general de Telmex y previo a unirse al equipo de Telmex, fue director general de Grupo Condumex, Euzkdi/General Tire de México y Finbursa. El Sr. Chico Pardo construyó su carrera en la industria de banca internacional con Banamex y fundó una banca de inversión, IFI de México en 1984. Jaime cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA de la Universidad de Chicago, Booth School of Business.

Alejo Muñoz Manzo es el socio fundador Muñoz, Manzo y Ocampo, una firma de asesoría fiscal en México, fundada en 2006. El Sr. Muñoz desarrolló su carrera en J.P. Morgan, EY y PwC. Cuenta con licenciatura en contabilidad y finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y una maestría (LLM) en legislación internacional fiscal de la Universidad de Harvard.

Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados Globales para América Latina en HSBC. En este puesto, fue responsable de las relaciones con clientes clave de la región, así como de servir de enlace con altos funcionarios del gobierno. Participó activamente en la generación de negocios impulsados por eventos, principalmente mercados de deuda y capitales, ofertas de acciones y fusiones y adquisiciones. Ocupó este cargo desde enero de 2016 hasta marzo de 2021. De marzo de 2008 a diciembre de 2015, el Sr. Peña Kegel se desempeñó como Director General de HSBC México. Antes de incorporarse a HSBC, Luis fue director general de Banorte, un gran banco comercial mexicano con más de 1,200 sucursales y 17,000

empleados, por cuatro años (2004-2008). De 1983 a 2004, el Sr. Peña Kegel trabajó para Citibanamex ocupando diferentes puestos, entre ellos el de Director de Banca Corporativa y Comercial, Tesorero del Banco y Director General de Citibanamex y Director de Mercados Hispanos de Citibank, con sede en Nueva York, de 2002 a 2004. Ha sido Presidente de California Commerce Bank (banca en EE.UU.), Buró de Crédito (financiero, México) y HSBC México (banca, México). También ha sido miembro de los siguientes Consejos: Banorte (banca, México), Bansud (banca, Argentina), Avantel (telecomunicaciones, México), Seguros y Afore Banorte Generali (empresa conjunta de seguros con la italiana Generali), Seguros Banamex Aegon (empresa conjunta con la holandesa Aegon), Mexicana de Aviación (aerolínea, México), Aeroméxico (aerolínea, México), Banamex Investment Bank (banca, Reino Unido), Intermex (banca, Reino Unido) y en la Asociación de Bancos de México (banca, México). El Sr. Peña se licenció en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana, donde fue distinguido con el Premio al Mejor Alumno. También es licenciado por la Universidad de Stanford donde obtuvo un MBA en 1986.

María Cecilia Jiménez Cornejo es una ejecutiva financiera con más de 18 años de trayectoria en banca de inversión y gestión de activos, destacada por su capacidad de liderazgo y visión estratégica. Actualmente funge como Directora Ejecutiva de Inversiones en Banco Santander México, donde supervisa el desarrollo y comercialización de productos de inversión con un patrimonio bajo gestión cercano a los 50 mil millones de dólares, al frente de un equipo multidisciplinario de 100 colaboradores bajo metodología Agile .Previamente, se desempeñó como Directora General (CEO) de Santander Asset Management México, logrando un crecimiento orgánico del 54 % en AUMs en solo dos años y liderando la adquisición e integración de la operadora BNP Paribas en México. Entre 2019 y 2023 encabezó Equity Capital Markets en Banco Santander México, donde participó en la captación de más de 7 000 millones de dólares en 17 transacciones y ocupó el primer lugar en las League Tables de México durante cuatro años consecutivos. Con una sólida base en análisis y estrategia de inversiones, Cecilia dirigió entre 2015 y 2019 el área de Equity Research y Estrategia de México, publicando más de 400 reportes y siendo reconocida por Institutional Investor como Runner-Up en tres ocasiones. Es inversionista ángel en capital de riesgo y ha sido nombrada por la Revista Expansión como una de las "100 Mujeres Más Poderosas de los Negocios" de México en 2024 y 2025, reflejo de su influencia en el sector financiero. Formada en la Pontificia Universidad Católica de Chile y con programas ejecutivos en London School of Economics, EGADE y Kellogg, complementa su perfil con múltiples consejerías - entre ellas en AMIB y APX Capital- y es cofundadora de Mujeres en Finanzas México. Apasionada por el montañismo, la natación y la gastronomía, Cecilia combina una visión global con un compromiso genuino por impulsar la innovación y la diversidad en los mercados de capitales.

Directivos de nuestro administrador

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto social. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel directivo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 8 (ocho) a 10 (diez) empleados encargados de la administración directa de los Activos a partir de la Oferta Global. Su compensación será incluida como parte del presupuesto que nuestro Comité Técnico autorice.

Comité de Auditoría

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Auditoría el cual será responsable, entre otros, de la revisión y, en su caso, recomendación al Comité Técnico para la aprobación operativa y financiera del Fideicomiso.

El Comité de Auditoría está integrado por 3 (tres) Miembros Independientes que determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Auditoría:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Alejo Martín Muñoz Manzo	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Miembro	43	Mujer	AMIB y APX Capital

Comité de Prácticas

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Prácticas el cual será responsable, entre otros, de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las altas prácticas de la industria de bienes raíces.

El Comité de Prácticas está integrado con 3 (tres) Miembros Independientes que determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Prácticas:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
Luis Javier Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Nominaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

El Comité de Nominaciones está integrado por 5 (cinco) miembros del Comité Técnico, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Nominaciones:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Alejo Martín Muñoz Manzo	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Miembro	43	Mujer	AMIB y APX Capital
André El-Mann Arazi	No	Miembro	61	Hombre	Fibra UNO
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO

Comité de Compensaciones

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Compensaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con las recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de directivos, para su ulterior aprobación por el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones está integrado por 5 (cinco) miembros del Comité Técnico, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que conforman del Comité de Compensaciones:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Presidente	43	Mujer	AMIB y APX Capital
Luis Javier Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
André El-Mann Arazi	No	Miembro	61	Hombre	Fibra UNO
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO

Comité de Ética y Sostenibilidad

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Ética y Sostenibilidad el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad del Fideicomiso.

El Comité de Ética y Sostenibilidad está integrado por 3 (tres) miembros, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que conforman del Comité de Ética y Sostenibilidad:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Ana Karen Mora González	No	Presidente	36	Mujer	Fibra UNO e International Well Building Institute
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	No	Miembro	58	Hombre	Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), American Chamber of Commerce of México, (AmCham) y Catena Activos Alternativos

ix) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs de Fibra NEXT, cualesquiera Personas Relacionadas, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Júpiter, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

Asimismo, ni Fibra NEXT, ni el Fideicomitente Inicial, ni los Fideicomitentes Júpiter se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarados en concurso mercantil.

x) Derechos

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el 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 Patrimonio del Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones Totales del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones Totales. Lo anterior en el entendido de que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre una parte o la totalidad del derecho de propiedad o titularidad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

xi) Distribuciones

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones Totales, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución Total. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones Totales, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para calificar como una Fibra de conformidad con dichas Disposiciones, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones Totales.

Las Distribuciones Totales que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

i. Con la Aportación Inicial;
ii. Con los Activos Iniciales;
iii. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
iv. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
v. Con los Activos que, de tiempo en tiempo, se adquieran;
vi. Con las Inversiones de Efectivo Permitidas y, en su caso, con sus productos;
vii. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas del Fideicomiso, en su caso;
viii. Con los recursos que se obtengan de Emisiones futuras;
ix. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores distintos a CBFIs;
x. Con los derechos y/ o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
xi. Con cualesquier cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/ o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes y derechos a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso;
xii. Con los Derechos Fideicomisarios (incluyendo las Constancias de Derechos Fideicomisarios respectivas) correspondientes a los Fideicomisos Subsidiarios;
xiii. Con las participaciones en el capital social del Administrador; y

xiv. Con las demás cantidades que, de tiempo en tiempo, sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión de CBFIs mediante la cual, adquirió 9 propiedades industriales ("Portafolio Inicial") y se hizo de recursos en efectivo por $8 mil millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. De las 9 propiedades adquiridas, una de ellas (San José) fue aportada a Fibra NEXT al 50% mediante la adquisición de los derechos fideicomisarios en un Fideicomiso que ostenta la propiedad. Otra propiedad (Coacalco II), fue aportada en copropiedad y Fibra NEXT detenta el 76.9% de la misma. En ambos casos, se está asumiendo que Fibra NEXT mantiene el control operativo y administrativo de ambas y en consecuencia, se ha considerado que ejerce control sobre ellas y por lo tanto, han sido consolidadas en los presentes estados financieros, incorporando la correspondiente participación no controladora. Las 7 propiedades restantes fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades a su Fideicomiso Subsidiario denominado "NEXT Properties" y cuyo nombre legal es Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

A la fecha de adquisición del Portafolio Inicial, al menos 581,205 metros cuadrados que producirían el 78% de los ingresos de las Propiedades estabilizadas del Portafolio Inicial serán propiedad de la Familia de Control.

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m2 de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m2 de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. Los Bienes Inmuebles del Portafolio Inicial se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

El Portafolio Inicial fue desarrollado y administrado por E-Group antes de la Oferta Global. 2 de los Activos del Portafolio Inicial se encuentran parcialmente en etapa de desarrollo ya que están siendo expandidos.

Los Activos que forman parte del Portafolio Inicial, en su mayoría de clase A, están ubicados en los principales mercados industriales de México. Debido a la creciente demanda de espacios industriales durante los últimos años, derivado de la reconfiguración de la cadena de suministro a nivel global, la falta de oferta de espacios industriales derivó en un crecimiento en las rentas. El perfil de vencimientos promedio del Portafolio Inicial es de 3.5 años, el cual consideramos es adecuado y que compara favorablemente con otras carteras industriales en México. Los tres principales mercados del Portafolio Inicial incluyen el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Área Metropolitana de Guadalajara y Querétaro, y comprenden aproximadamente el 98.7% del ABR estabilizada del Portafolio Inicial.

El mercado del Área Metropolitana de Ciudad de México es la zona metropolitana más grande y productiva de México y el segundo mayor mercado inmobiliario industrial del país. El comercio electrónico aunado su gran densidad poblacional impulsan el crecimiento de la logística, que representa la mayor parte del espacio industrial de la región. El Bajío es la región comprendida por Querétaro, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco y parte de Zacatecas, y es un centro logístico clave en el centro de México, con una cadena de suministro diversificada y una fuerte actividad manufacturera.

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

Ocupación del Portafolio Operativo

REGION	4T25 ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE	TOTAL	% OCUPACIÓN
Centro	86,298	4,621,511	30,000	4,737,809	98.2%
Bajío y Occidente	26,252	867,964	58,967	953,184	97.1%
Norte	55,374	1,602,834	0	1,658,208	96.7%
Mercados Secundarios	0	193,777	0	193,777	100.0%
Total general	**167,925**	**7,286,086**	**88,967**	**7,542,978**	**97.7%**

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25
Centro y Occidente	30,000	0	30,000	0.0%
Bajío y Occidente	58,967	0	58,967	0.0%
Norte	0	0	0	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a
TOTAL	**88,967**	**0**	**88,967**	**0.0%**

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El 10 de octubre de 2025, la asamblea de Tenedores aprobó la transacción que consiste en una o más operaciones por medio de las cuales el Fideicomiso adquiera, ya sea de manera directa o a través del Fideicomiso Subsidiario, hasta 3 (tres) Activos en los que participan los Fideicomitentes Júpiter y, en su caso, terceros, a cambio de dinero, con todo lo que de hecho y por derecho corresponde, Activos de la categoría de logística y que son los siguientes: *(i)* Toluca Park III, *(ii)* Querétaro Park VI y *(iii)* Cancún Park II (conjuntamente, referidos como "***Triple Home Run***").

La Transacción se estructuró considerando tres componentes principales, los cuales son los siguientes:

1. Área Bruta Rentable ("***ABR***") arrendada: Se aplicó una tasa de capitalización del 7.75% al ingreso operativo neto ("***NOI***") generado por los espacios que actualmente se encuentran arrendados, lo que resultó en un valor de $2,523 millones de pesos.

2. Terreno disponible para desarrollo: Se asignó un valor de $1,733 millones de pesos al terreno con potencial para desarrollar 262,446 m² de ABR adicionales, lo cual representa una importante oportunidad de crecimiento y creación de valor para los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso.

3. Obra en proceso: Se valuó en $744 millones de pesos la obra en proceso correspondiente a proyectos actualmente en construcción, los cuales serán concluidos y estabilizados por el Fideicomiso.

Con lo anterior, se espera que el Fideicomiso, directamente o a través del Fideicomiso Subsidiario, adquiera los 3 (tres) Activos de la categoría de logística, que conforman Triple Home Run, por aproximadamente $5,000 millones de pesos con una variación de hasta un 5%, a ser pagados en dinero con recursos obtenidos en la primera Emisión de CBFIs (la "***Oferta Pública Inicial***") del Fideicomiso.

Con la adquisición de los Activos denominados Triple Home Run, se estaría adquiriendo *(i)* 115,924 m² de ABR arrendada a una tasa de capitalización de 7.75%; *(ii)* 32,473 m² de ABR en la etapa final de estabilización; y *(iii)* terrenos con el potencial de desarrollar aproximadamente 262,446 adicionales de ABR, alcanzando un total de 410,843 m² de ABR potencial para el portafolio del Fideicomiso.

El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por $220 millones de pesos.

El 6 de febrero de 2026, NEXT Properties se comprometió a realizar la adquisición del inmueble Calopark-8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones para lo cual se pagaron $10 millones de pesos como depósito de seriedad.

Oportunidades de Adquisición; Criterios de Elegibilidad

Además del potencial de crecimiento orgánico que Fibra NEXT tiene, tenemos la intención de seguir buscando oportunidades para hacer crecer nuestro Portafolio mediante la adquisición de Inmuebles y terrenos adicionales cuando se considere económicamente atractivo.

La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, un Portafolio diversificado de Bienes Inmuebles. Consideramos que la ubicación estratégica de Bienes Inmuebles dentro del país permitirá aumentar la diversificación del Portafolio por estado, así como del producto que los Arrendatarios ofrecen.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

i. Ser Activos pertenecientes al sector industrial, preferentemente y de manera primordial;
ii. Que el Administrador presente al Comité Técnico un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario;
iii. Que cuenten con un dictamen favorable (due diligence) llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble;
iv. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición;
v. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado; y
vi. Cuando el Activo a ser adquirido pertenezca a Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y en su caso aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.

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.

El Portafolio Inicial cuenta con 9 propiedades de logística con 753,595 metros cuadrados de ABR, con 537,277 m² de ABR estabilizada y 3 Activos de los 9 mencionados se encuentran en proceso de estabilización, expansión o desarrollo con 216,318 m² de ABR en proceso de ser estabilizada, lo cual representa aproximadamente el 1.1% del ABR de propiedades industriales en México. La tasa de ocupación de los Bienes Inmuebles correspondientes

al Portafolio Inicial al 30 de septiembre de 2025 es de 100.0% del ABR estabilizada. Al 30 de septiembre del 2025, los Bienes Inmuebles correspondientes al Portafolio Inicial están arrendados a un total de 32 arrendatarios bajo 36 Contratos de Arrendamiento.

Aproximadamente 99.1% de nuestra ABR fue desarrollada hace menos de 10 años. Es de suma importancia mencionar que nuestro Portafolio está enfocado a las operaciones logísticas, es decir, la mayoría de las operaciones llevadas a cabo dentro de los Bienes Inmuebles son considerados de bajo riesgo y esto es traducido a una mejor conservación de la estructura y cimientos de los mismos, así como de áreas comunes del parque, adicional a esto, los Bienes Inmuebles de manufactura ligera han sido arrendados, en su mayoría, por el mismo Arrendatario por un largo tiempo con los que tenemos visitas continuas para asegurarnos que las instalaciones y especificaciones que necesitan para operar sean cumplidos en su totalidad.

La siguiente tabla presenta información con respecto a la edad del Portafolio Inicial al 31 de diciembre de 2025:

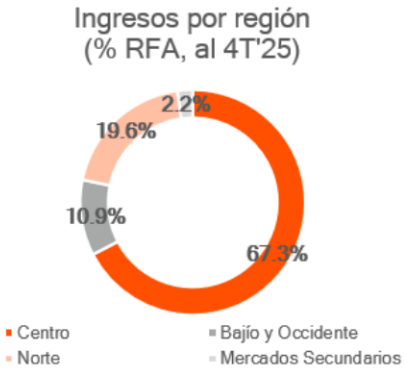
Edad (años)	TOTAL
1 – 5	66.1%
6 – 10	33.0%
10 o más	0.9%
TOTAL	100.00%

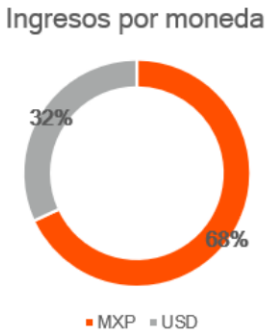
En la siguiente tabla se muestra el Resumen del Portafolio en Operación al cierre del presente trimestre:

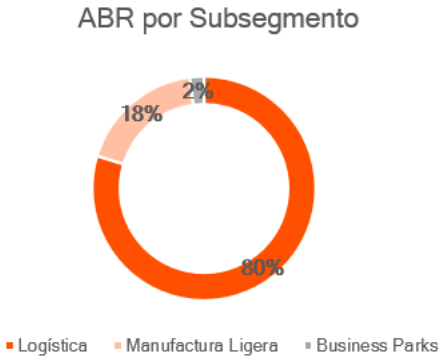
Ocupación del Portafolio Operativo

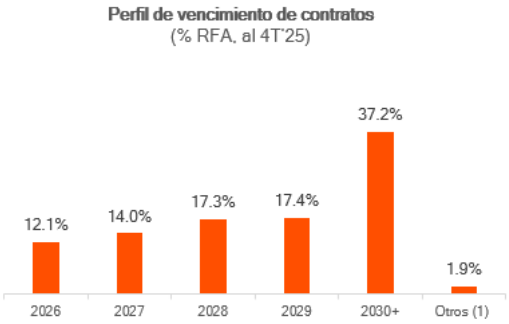
	4T25				
REGION	ABR DISPONIBLE	ABR OCUPADO	ABR IN SERVICE	TOTAL	% OCUPACIÓN
Centro	86,298	4,621,511	30,000	4,737,809	98.2%
Bajío y Occidente	26,252	867,964	58,967	953,184	97.1%
Norte	55,374	1,602,834	0	1,658,208	96.7%
Mercados Secundarios	0	193,777	0	193,777	100.0%
Total general	**167,925**	**7,286,086**	**88,967**	**7,542,978**	**97.7%**

REGIÓN	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 4Q25
Centro y Occidente	30,000	0	30,000	0.0%
Bajío y Occidente	58,967	0	58,967	0.0%
Norte	0	0	0	n/a
Mercados Secundarios	0	0	0	n/a
TOTAL	**88,967**	**0**	**88,967**	**0.0%**









Leasing Spreads

LEASE SPREAD 4T 2025							
Moneda	**Región**	**# de casos**	**Ingresos Anualizados 4T25 (000´s)**	**M² 4T25**	**$/M² 3T25**	**$/M² 4T25**	**% Var $/M² 3T25 vs 4T25**
MXN	Centro	15	109,282	65,586	$ 116.3	$ 138.9	19.4%
	Bajío y Occidente	2	16,985	12,666	$ 99.6	$ 111.8	12.1%
	Norte	1	11,492	9,577	$ 95.4	$ 100.0	4.8%
	Mercados Secundarios	-	-	-	-	-	n/a
	Total MXN	**18**	**137,760**	**87,828**	**$ 112.3**	**$ 130.7**	**16.4%**
USD	Centro	4	2,156	22,825	$ 6.9	$ 7.9	14.2%
	Bajío y Occidente	1	390	5,600	$ 5.2	$ 5.8	12.2%
	Norte	-	-	-	-	-	n/a
	Mercados Secundarios	-	-	-	-	-	n/a
	Total USD	**5**	**2,546**	**28,425**	**$ 6.6**	**$ 7.5**	**13.9%**

Para el cuarto trimestre de 2025, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **1,940 pbs** para la región Centro, **1,210 pbs** para la región Bajío y Occidente, y **480 pbs** para la región Norte. Durante el trimestre no existieron renovaciones en Mercados Secundarios en pesos. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en pesos (INPC) de 3.7% es de 1,570 pbs para la región Centro, 840 pbs para la región Bajío y Occidente, y de 110 pbs para la región Norte.
En cuanto al incremento de contratos en dólares, la región Centro creció **1,420 pbs,** y la región Bajío y Occidente creció **1,220 pbs.** No existieron renovaciones en las regiones Norte y Mercados Secundarios durante el trimestre. El incremento comparado con la inflación promedio ponderada en dólares (CPI) de 2.7%, fue de 1,150 pbs para la región Centro y de 950 pbs para la región Bajío y Occidente.

iv) Desempeño de los Activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)

Ingresos

La consolidación con el portafolio industrial de FUNO, así como la adquisición de Doña Rosa II y el portafolio Júpiter Adicional resultó en un incremento en ingresos totales de Ps. $1,085.7 millones o 820%, alcanzando los Ps. $1,218.1 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la contribución de ingresos de 192 propiedades adicionales.
ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
iii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento de por inflación en contratos vigentes.

Ocupación

La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.7%.

i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%.
ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.1%.
iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%.
iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 100%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

Los gastos de operación crecieron en Ps. $48.5 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $54.4 millones.
El gasto de predial creció en Ps. $18.2 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $19.8 millones.
El gasto de seguro incremento en Ps. 25.6 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. $26.7 millones.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un crecimiento de Ps. $971.4 millones, cerrando en Ps. $1,092.6 millones, con un margen sobre ingresos totales de 90%.

Gastos Corporativos

Los gastos corporativos incrementaron en Ps. $58.1 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $66.8 millones.

Desglose de Margen NOI y EBITDA

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos por Rentas	1,161.6	126.5	818.4%	1,288.1
Total Ingresos	**1,161.6**	**126.5**	818.4%	**1,288.1**
Servicios de gestión de propiedades	-24.5	-2.5	884.0%	-27.0
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	2.0	0.0	200700.0%	2.0
Predial	-19.8	-1.6	1120.6%	-21.4
Seguro	-26.8	-1.2	2224.1%	-27.9
Total Gastos de operación	**-69.0**	**-5.3**	**1212.3%**	**-74.3**
Ingreso Operativo Neto (NOI)	**1,092.6**	**121.2**	**801.4%**	**1,213.8**
Margen NOI	**89.7%**	**91.6%**	**-1.9%**	**89.9%**
Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	6.7	-75.4
UAFIDA	**1,025.8**	**112.6**	**8.1**	**1,138.4**
Margen UAFIDA	**84.2%**	**85.0%**	**-0.8%**	**84.3%**

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos totales	**1,218.1**	**132.4**	n/a	**1,350.5**
- Servicios de gestión de propiedades	-24.5	-2.5	n/a	-27.0
- Gastos operativos	-54.4	-5.9	n/a	-60.3
- Predial	-19.8	-1.6	n/a	-21.4
- Seguro	-26.8	-1.2	n/a	-27.9
Ingreso neto operativo (NOI)	**1,092.6**	**121.2**	**n/a**	**1,213.8**
- Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	n/a	-75.4
UAFIDA	**1,025.8**	**112.6**	**n/a**	**1,138.4**
			n/a	
Utilidad neta consolidada	5,240.3	205.7	n/a	5,445.9
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	-3,536.5	0.0	n/a	-3,536.5
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	-907.42	0.34	n/a	-907.08
+/- Amortización de comisiones bancarias	3.9	0.0	n/a	3.9
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Efectos de valuación en instrum. Financieros derivados	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	0.0	n/a	0.0
FFO Total Consolidado	**800.2**	**206.0**	**n/a**	**1,006.2**
- Participación no controladora	-276.9	-13.8	n/a	-290.7
FFO controlado	**523.4**	**192.2**	**n/a**	**715.5**
+/- Capex Mantenimiento	-9.7	0.0	n/a	-9.7
+/- Comisión Mercantil	0.0	0.0	n/a	0.0
AFFO	**513.6**	**192.2**	**n/a**	**715.5**
Por CBFI				
NOI[2]	2.7844	0.6118	n/a	3.3962
FFO[2][4]	1.3337	0.9698	n/a	2.3035
AFFO[2]	1.3089	0.9698	n/a	2.2787
Distribución[3]	1.3128	0.9500	n/a	2.2628

(1) Se calcula con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,405,869
(2) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas, incluyendo otras cuentas por cobrar, del 4T25 alcanzaron los Ps. $52.6 millones.:

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	$ 68,549	$ -
Estimación para pérdida crediticia esperada	(15,929)	-
	$ 52,620	$ -
Otras cuentas por cobrar	24	-
	$ 52,644	**$ -**

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

Fibra NEXT es un vehículo recientemente constituido con la visión de convertirse en un referente en el sector de bienes raíces industriales en México. Si bien al momento de su constitución no cuenta con un plan de negocios predefinido ni con un calendario fijo de inversiones y desinversiones, está previsto que dicho plan sea desarrollado

por el equipo directivo del Administrador, alineado con las políticas de inversión previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Desde esta etapa inicial, el equipo directivo del Administrador ha identificado diversas oportunidades que podrían incorporarse al Portafolio, incluyendo terrenos listos para desarrollarse y propiedades estabilizadas, tanto de E-Group como de terceros. Estas oportunidades representan un alto potencial para capturar el valor generado por el desarrollo y mercado inmobiliario en beneficio de nuestros Tenedores.

La adquisición y desarrollo de estos activos se llevará a cabo utilizando los recursos disponibles del Fideicomiso, y estarán sujetos a un proceso de análisis y aprobación conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Este proceso incluye la verificación del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad y, en su caso, la obtención de las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes. Todas las decisiones de inversión se tomarán bajo un marco de gobierno corporativo que cumple con los más altos estándares en México, con el objetivo de maximizar el valor del patrimonio en beneficio de nuestros Tenedores.

vi) Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial presenta retraso o incumplimiento en el pago de las rentas respectivas ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral. Las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdo relevantes

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/ o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (incluidos los industriales) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (incluidos los industriales); así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Activos.

Para el desarrollo de su operación, Fibra NEXT, ha celebrado el contrato de Administración con 2401 NEXT Management, S.C.

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del Administrador anterior, NEXT S.C. por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties.

Servicios del Administrador

En términos del Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, mismos que consisten en:

(a) diseñar y ejecutar la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso y de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

(b) elaborar los programas de trabajo, relacionados con la planeación estratégica y alta dirección del Fideicomiso que sean necesarios y o convenientes para coadyuvar en el cumplimiento de los fines del Fideicomiso;

(c) asesorar y recomendar la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los

fines del Fideicomiso y en particular, elaborar, para aprobación del Comité Técnico, los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad";

(d) coordinar y supervisar todas las actividades de planeación estratégica y ejecución de la alta dirección del Fideicomiso, tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (1) estudios de factibilidad; (2) "*due diligences*"; (3) estudios de mercado; y (4) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto y en su caso definir el plan de negocios de los proyectos inmobiliarios a desarrollar;

(e) realizar la contratación, coordinación y supervisión de prestadores de servicios especializados para la correcta gestión del Fideicomiso;

(f) diseñar los planes y programas de inversión, desinversión y cualesquier actos tendientes a asegurar, preservar y mejorar el valor de los Activos;

(g) coordinar y supervisar que los órganos de gobierno del Fideicomiso cuenten con la información, veraz, suficiente y oportuna que permita la más eficiente planeación estratégica y la alta dirección del Fideicomiso;

(h) supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, en materia contable, fiscal, ambiental y de prevención de lavado de dinero, así como todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la Legislación Aplicable; así como instruir al Fiduciario y, en su caso, comunicar al Comité Técnico, los actos necesarios al efecto;

(i) coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, financieros, estructuradores, inmobiliarios, técnicos y demás prestadores de servicios especializados del Fideicomiso; y

(j) 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.

El Administrador deberá elaborar un programa de actividades que deberá presentar a la aprobación del Comité Técnico junto con el presupuesto anual de operación para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios especializados que considere necesarios. Lo anterior en el entendido de que: (i) dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo del Comité Técnico; y (ii) el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los servicios especializados será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Obligaciones y deberes del Administrador

El Administrador está obligado a prestar los Servicios de Administración debiendo:

a) cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, cuyo contenido y obligaciones a cargo del mismo reconoce y acepta de manera expresa, acatando las políticas establecidas por el Comité Técnico;

(b) proporcionarlos dichos servicios en beneficio exclusivo del Patrimonio del Fideicomiso, libre de conflictos de interés y con la finalidad de maximizar los rendimientos del mismo;

(c) consultar con el Comité Técnico, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios de Administración; y

(d) llevar a cabo las actividades necesarias y/ o convenientes para prestar los Servicios de Administración.

Presupuesto del Administrador

El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y hasta por el monto del presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso, pagará, contra la entrega de la factura correspondiente, la cantidad mensual equivalente al gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, gastos de subcontratación, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador deberá solicitar al Comité Técnico los recursos necesarios para pagar los gastos excedentes.

Anualmente el Administrador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso y los gastos en que deba incurrir el Administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso.

Adicionalmente los gastos en que incurra el Administrador por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador.

Reportes del Administrador

El Administrador preparará un reporte mensual que enviará al Comité Técnico. Asimismo, el Administrador preparará y enviará al Comité Técnico aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico o el Representante Común, según corresponda, le solicite previamente por escrito con cuando menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá 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.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

Responsabilidades del Administrador

Para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, el Administrador:

(a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

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

(c) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativos y legales o de sus funcionarios y ejecutivos, así como del Comité Técnico, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

(d) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

(e) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

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.

Destitución y sustitución del Administrador

El Administrador únicamente podrá ser destituido por:

(a) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución de Administrador; o

(b) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que, en términos del Fideicomiso, representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

En caso de que el Administrador sea removido conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el Fiduciario notificará, a través de fedatario público, por escrito al Administrador de su destitución, señalando la fecha en que deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la fecha de sustitución del Administrador 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, el Fideicomiso y cualquier otro documento que señale obligaciones a cargo del mismo, serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido de 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 y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su sustitución y las obligaciones descritas en la Cláusula Octava del Contrato de Administración.

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 y el Fideicomiso, a efecto de dar cumplimento a todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable en la transmisión al

administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes y patrimonio del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su posesión.

En la fecha de sustitución, el Administrador:

(a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la fecha de sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para • efecto de prestar los Servicios de Administración en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso;

(b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuenta del Fideicomiso que instruya el Comité Técnico;

(c) entregará al administrador sustituto cualesquier cantidades que conserve como parte del presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso que le hayan sido entregadas y que no hayan sido dispuestas, sin ninguna responsabilidad para el Fiduciario respecto de la entrega de dichas cantidades;

(d) entregará al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario una relación de los gastos realizados a la fecha de sustitución, en relación con el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso; y

(e) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el administrador sustituto, con la comparecencia del Fiduciario, suscribirán en la fecha de sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la fecha de sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe 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 y el Fideicomiso, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Vigencia del Contrato de Administración

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

e) Administradores

En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del Administrador, NEXT S.C. por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties.

La duración del Administrador conforme a sus estatutos sociales es por 99 (noventa y nueve) años a partir de la fecha de su constitución.

Las oficinas principales del Administrador se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México, México, con teléfono 55-4170- 7782.

El Administrador prestará servicios únicamente al Fideicomiso, por lo que no podrá contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra Persona. El Administrador causará que sus funcionarios dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

El Fideicomiso cuenta con una participación del 0.1% en el capital social del Administrador y el 99.9% es propiedad de Next Porperties.

Administradores y Tenedores

El Administrador es una sociedad civil cuya administración, en términos de su contrato social, está confiada a un consejo de administración, el cual se integra por las personas que se indican más adelante. Salvo por el consejo de administración que se describe a continuación, nuestro Administrador no cuenta con órganos intermedios de administración.

A continuación, se incluye una tabla con equipo directivo del Administrador:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	No	Director General	58	Hombre	Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), American Chamber of Commerce of México, (AmCham) y Catena Activos Alternativos
Diego Noriega García	No	Director Jurídico	37	Hombre	N / A
Carlos Mariano Pantoja Flores	No	Director de Finanzas	56	Hombre	Consejero de Club Empresarios Bosques y Lomas Sporting Club

Biografías de los Directivos del Administrador

Raúl Gallegos Es cofundador y director general del CKD denominado Credit Suisse Real Estate, creado en 2017. Con anterioridad fue presidente y director general de GE en México en dónde dirigió el negocio Inmobiliario durante varios años. Entre 2006 y 2012 fue director general de Intramerica (Plataforma Industrial de GE Real Estate con más de 17MM de pies cuadrados) y participó activamente en la venta de dicha plataforma a Fibra Macquarie. El Sr. Gallegos inició su carrera profesional en 1997 en GE en Stamford, Connecticut con el grupo Latinoamericano de GE Capital Structured Finance. Raúl cuenta con una licenciatura en ingeniería civil de la Universidad Anáhuac y un MBA de la Universidad de Columbia en Nueva York.

Diego Noriega cuenta con más de 15 años de experiencia en despachos nacionales e internacionales de reconocido prestigio, ha enfocado su práctica en transacciones relacionadas con el desarrollo y financiamiento de proyectos de infraestructura y energía, fusiones y adquisiciones, joint ventures y gobierno corporativo. Su experiencia también incluye procedimientos ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores. Diego ha participado en la representación de instituciones financieras, acreditantes y acreditados,

entidades gubernamentales y fondos de inversión en financiamientos nacionales e internacionales y ha asesorado tanto a vendedores como a inversionistas en operaciones nacionales y transnacionales en relación con ventas, adquisiciones e inversiones en todo tipo de industrias.

Carlos Pantoja tiene más de 35 años de experiencia (25 años como socio) actuando como auditor externo en empresas públicas en México. Colaboró en Deloitte México (inicialmente en Arthur Andersen) por 33 años y 2 años en EY México. Desde el 2021 fue socio de Consultoría y de Markets en EY y responsable de los servicios a la industria de Real Estate, Hospitality & Construction, así como socio responsable de la relación de diversas cuentas estratégicas. Del 2018 al 2021 fue miembro del Comité Directivo de México y Centroamérica de Deloitte México como responsable de clientes e industrias con un enfoque multidisciplinario y multisectorial. Del 2013 al 2018 fue responsable de la industria de Real Estate & Hospitality de todas las líneas de servicio en Deloitte México y miembro del Executive Committee Global de esa misma industria. Del 2010 al 2013 fue el socio responsable de la unidad de negocios en auditoría de Real Estate & Hospitality en México conformada por 200 profesionales en Deloitte México. Carlos obtuvo la licenciatura de contaduría pública por el ITAM y cuenta con una maestría en administración otorgado por dicha institución educativa.

Comité Técnico

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros propietarios (y sus respectivos suplentes), de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

	Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente	Cargo	Edad	Sexo	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
1	Moisés El-Mann Arazi		No	Presidente	71	Masculino	Fibra UNO
1.1		Charles El-Mann Fasja	No	-	41	Masculino	Parks Concentradora S.A. de C.V.
2	André El-Mann Arazi		No	Vicepresidente	61	Masculino	Fibra UNO
2.1		Charles El-Mann Jafif	No	-	35	Masculino	Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V. Parks Mantenimiento, S.C.
3	Max El-Mann Arazi		No	Miembro	65	Masculino	Fibra UNO
3.1		Charles El-Mann Metta	No	-	43	Masculino	PRK Industrial, S.A.de C.V.
4	Gonzalo Pedro Robina Ibarra		No	Miembro	63	Masculino	Fibra UNO
4.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
5	Ana Karen Mora González		No	Miembro	36	Femenino	Fibra UNO e International Well Building Institute
5.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
6	Herminio Alonso Blanco Mendoza		Si	Miembro	74	Masculino	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
6.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
7	Jaime Chico Pardo		Si	Miembro	75	Masculino	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
7.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
8	Alejo Martín Muñoz Manzo		Si	Miembro	61	Masculino	Muñoz, Manzo y Ocampo
8.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
9	Luis Javier Peña Kegel		Si	Miembro	65	Masculino	Silvergreen Capital
9.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-
10	Maria Cecilia Jiménez Cornejo		Si	Miembro	43	Femenino	AMIB y APX Capital
10.1		No tiene suplente	-	-	-	-	-

Designación de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores, y en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de 1 (un) miembro propietario no independiente del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores.

Designación de los miembros del Comité Técnico por Fibra Uno. Para la designación de los miembros del Comité Técnico designados posterior a la primera Emisión, Fibra Uno tendrá el derecho, mediante acuerdo de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los integrantes de su comité técnico, de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes (y en su caso, destituir a los previamente designados), de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico siempre y cuando: (i) la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación; (ii) Fibra Uno mantenga directa o indirectamente una participación igual o mayor al 15% (quince por ciento) de la totalidad de los Derechos Fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios en los que participe el Fideicomiso, y (iii) el Fiduciario de manera directa o indirecta a través de cualesquiera Fideicomisos Subsidiarios, sea titular del Derecho de Adquisición Preferente de Fibra Next sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre cualquier Activo de la Familia Otorgante perteneciente al sector industrial.

Designación de los miembros del Comité Técnico por la Familia de Control. Únicamente en caso de que Fibra Uno no cuente con el derecho a designar al menos a la mitad más uno de los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en el presente apartado "Cambios posteriores al Comité Técnico", y siempre y cuando la Familia de Control mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, ya sea de manera individual o conjuntamente con Fibra Uno, la Familia de Control tendrá el derecho de designar, en cualquier tiempo y sin que sea necesaria una Asamblea de Tenedores, a través del Fideicomiso de Control, al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes de manera tal que tendrá el derecho de designar, al menos, a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

Facultades del Comité Técnico

Conforme al contrato del Fideicomiso se describen las siguientes facultades indelegables del Comité Técnico:

i. Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán considerar las disposiciones establecidas en el Fideicomiso.

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.

ii Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas o Desinversiones por parte de este Fideicomiso (o los Fideicomisos Subsidiarios) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera de este 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 inversión, adquisición, enajenación, ventas o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por este Fideicomiso, en el entendido de que dicha aprobación deberá contar adicionalmente con el voto

favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para efectuar la Desinversión que se le instruya.

iii 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 de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico: (i) que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia e Control, a través del Fideicomiso de Control) o por las Personas Relacionadas con éstos,(ii) que estuvieren relacionados con Fibra Uno o la Familia de Control y (iii) que pudieran tener un conflicto de interés relacionado con la operación que pretende aprobarse; 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.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación del citado comité.

iv. Asignar a un comité o subcomité, los cuales estarán integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico y cuya mayoría de integrantes deberán ser Miembros Independientes del Comité Técnico y estar presididos por un Miembro Independiente, 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.

v. Definir las políticas contables aplicables al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

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

vii Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y los ejecutivos del Administrador.

viii Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los estados financieros de este Fideicomiso para su sometimiento y aprobación a la Asamblea de Tenedores.

ix. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo.

x. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones y Distribuciones Totales, en el entendido de que cualquier política de Distribución y Distribuciones Totales deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR (o con cualesquier disposiciones legales que en su caso lo sustituyan).

xi. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la política de Distribución;

xii. Acordar e instruir al Fiduciario, la cancelación de los CBFIs que sean adquiridos a través del Fondo de Recompra y la consecuente actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

xiii. 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 die Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

xiv. Instruir al Fiduciario la manera en que deberá de ejercer todos los derechos corporativos y económicos relacionados con el Administrador y cualesquiera otros fideicomisos o sociedades en los que participe como socio, accionista, fideicomitente, fideicomisario, ca-inversionista o semejante, incluyendo sin limitar la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus ejecutivos, representantes y apoderados
.
xv. Considerar y, en su caso aprobar o denegar toda solicitud para la transmisión de CBFIs.

xvi. 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, así como cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones y de conformidad con este Fideicomiso.

xvii. Realizar, en lo conducente, las actividades, facultades y obligaciones que la CUAE prevé para el consejo de administración y el director general de las emisoras de valores que soliciten, obtengan y mantengan la inscripción de valores en el RNV, que para efectos de este Fideicomiso se entenderán referidas al Comité Técnico y al director general del Administrador.

xviii. Aprobar, el presupuesto anual de operación del Administrador, de conformidad con el presupuesto que al efecto sea elaborado y presentado por el Administrador.

xix. Establecer: (i) 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, cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. En el entendido de que 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 este Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por 3 (tres) de los Miembros Independientes; y (ii) los comités o subcomités que sean necesarios que los auxilien en el desempeño de sus funciones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

xx. Aprobar de tiempo en tiempo las políticas de operación del Fondo de Recompra de este Fideicomiso y las modificaciones a dichas políticas, mismas que deberán cumplir con la Legislación Aplicable.

xxi. Ejercer todas aquellas facultades que, en términos de los Fideicomisos Subsidiarios, le sean atribuidas al Comité Técnico de este Fideicomiso.

Comités de apoyo al Comité Técnico

Comité de Auditoría

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Auditoría el cual será responsable, entre otros, de la revisión y, en su caso, recomendación al Comité Técnico para la aprobación operativa y financiera del Fideicomiso.

El Comité de Auditoría está integrado por 3 (tres) Miembros Independientes que determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Auditoría:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Alejo Martín Muñoz Manzo	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Miembro	43	Mujer	AMIB y APX Capital

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 a este 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 y auditoría internos de este Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

iv. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

v. Requerir al Administrador, al Fiduciario y demás personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control de este Fideicomiso, de los Fideicomisos Subsidiarios, del Administrador y de las personas morales o fideicomisos que éstos controlen, 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 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, el Representante Común, el Administrador, 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 ejecutivos del Administrador, 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 través del Fiduciario, 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 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. Cumplir con sus obligaciones de conformidad con lo establecido en la CUAE.

xiii. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario 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

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Prácticas el cual será responsable, entre otros, de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las altas prácticas de la industria de bienes raíces.

El Comité de Prácticas está integrado con 3 (tres) Miembros Independientes que determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Prácticas:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
Luis Javier Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital

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

i. Opinar al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas con el Administrador, el Fideicomitente Inicial, Fibra Uno, la Familia de Control y los Fideicomitentes Júpiter.

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 Activos de este Fideicomiso efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

iv. Recomendar al Comité Técnico solicitar al Administrador y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones y opinar acerca de la suficiencia del informe del Administrador conforme al Fideicomiso.

v. Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de sus facultades.

vi. Solicitar la opinión 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 en este Fideicomiso.

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Nominaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

El Comité de Nominaciones está integrado por 5 (cinco) miembros del Comité Técnico, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que conforman el Comité de Nominaciones:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Alejo Martín Muñoz Manzo	Si	Presidente	61	Hombre	Muñoz, Manzo y Ocampo
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Si	Miembro	74	Hombre	Soluciones Estratégicas Consultoría, IQOM Inteligencia Comercial
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Miembro	43	Mujer	AMIB y APX Capital
André El-Mann Arazi	No	Miembro	61	Hombre	Fibra UNO
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO

Comité de Compensaciones

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Compensaciones el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con las recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de directivos, para su ulterior aprobación por el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones está integrado por 5 (cinco) miembros del Comité Técnico, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que conforman del Comité de Compensaciones:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
María Cecilia Jiménez Cornejo	Si	Presidente	43	Mujer	AMIB y APX Capital
Luis Javier Peña Kegel	Si	Miembro	65	Hombre	Silvergreen Capital
Jaime Chico Pardo	Si	Miembro	75	Hombre	Bimbo, Honeywell International y Chicago Booth GSB
André El-Mann Arazi	No	Miembro	61	Hombre	Fibra UNO
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO

Comité de Ética y Sostenibilidad

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Ética y Sostenibilidad el cual será responsable, entre otros, de aquellos asuntos que le sean encomendados por el Comité Técnico en relación con la estrategia y políticas en materia de ética y sostenibilidad del Fideicomiso.

El Comité de Ética y Sostenibilidad está integrado por 3 (tres) miembros, según lo determinó el Comité Técnico, y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros que conforman del Comité de Ética y Sostenibilidad:

Nombre	Independiente	Cargo	Edad	Género	Empresas donde colaboraron como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración / comité técnico
Ana Karen Mora González	No	Presidente	36	Mujer	Fibra UNO e International Well Building Institute
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	No	Miembro	63	Hombre	Fibra UNO
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	No	Miembro	58	Hombre	Asociación Mexicana de Capital Privado, A.C. (AmexCap), American Chamber of Commerce of México, (AmCham) y Catena Activos Alternativos

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

Presupuesto del Administrador

El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, y de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y hasta por el monto del presupuesto anual de operación del Administrador autorizado conforme al Fideicomiso, pagará, contra la entrega de la factura correspondiente, la cantidad mensual equivalente al gasto con base en el presupuesto autorizado conforme al Fideicomiso.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, gastos de subcontratación, los impuestos que deriven de sus ingresos y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser pagados por el Fiduciario al Administrador más el impuesto al valor agregado que les corresponda, previa presentación de las facturas correspondientes. En caso de que los recursos disponibles no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador deberá solicitar al Comité Técnico los recursos necesarios para pagar los gastos excedentes.

Anualmente el Administrador deberá presentar al Comité Técnico del Fideicomiso un presupuesto de operación del Administrador, el cual servirá de referencia para la ejecución del plan de negocios del Fideicomiso y los gastos en que deba incurrir el Administrador por cuenta propia y por cuenta del Fideicomiso.

Adicionalmente los gastos en que incurra el Administrador por cuenta del Fideicomiso deberán ser reembolsados al Administrador.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Salvo por las Operaciones de Formación, no existe alguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario, Fideicomitente Inicial y los Fideicomitentes Júpiter, derechos o valores fideicomitidos, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores, o que de otra forma se consideren como operaciones con partes relacionadas en términos de las NIIFs.

Existen operaciones con partes relacionadas, que se encuentran a valores de mercado principalmente con una entidad que opera una porción importante de las propiedades (“property manager”) y que proporciona además servicios de mantenimiento a la cual se le pagan honorarios por este servicio a valores de mercado.

Asimismo, existe un convenio de back office con Fibra UNO, quien presta los servicios de infraestructura, recursos humanos, tecnología, reporte financiero, contable y de impuestos a márgenes de mercado.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico debe 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 de los Fideicomitentes Júpiter, del Fideicomitente Inicial, de Fibra Uno, de la Familia de Control y del Administrador o a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Tratándose de la aprobación de operaciones con Personas Relacionadas respecto de Fibra Uno o de la Familia de Control, deberán abstenerse de votar los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por Fibra Uno (o en su caso la Familia de Control) 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.

De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, de manera directa o través de cualquiera de nuestras subsidiarias, donaremos el 0.25% (cero punto veinticinco por ciento) de los ingresos derivados de las rentas de los Contratos de Arrendamiento a la Fundación FUNO, A.C. con el objeto de contar con un compromiso social que consideramos será positivo para muchas personas. La supervisión de la operación y administración de los recursos donados se llevará a cabo a través del comité o subcomité del Comité Técnico que se establezca en términos de lo dispuesto en el propio Fideicomiso, al que el Comité Técnico le asigne dicha facultad; en el entendido de que porcentaje de donación antes referido podrá ser incrementado o modificado previo acuerdo del Comité Técnico.

No obstante lo anterior, Fibra NEXT no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

h) Auditores externos

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier

momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

(i) El Auditor Externo deberá elaborar y presentar a más tardar el 30 de abril de cada año, el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Informe Anual del Auditor deberá elaborarse de conformidad con lo previsto en la CUAE.

(ii) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoria anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoria anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el día primero de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio inmediato anterior.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

j) Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores.

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de octubre de 2023 el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificatorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificatorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 6 de mayo de 2025 y por quinta ocasión, mediante convenio modificatorio de fecha 4 de julio de 2025.

El Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico el cual está integrado y tendrá las funciones y facultades que se establecen en la sección "*EL FIDEICOMISO – Administradores – Comité Técnico*".

El Fideicomiso será administrado por el Administrador, de conformidad con lo previsto en la sección "*EL FIDEICOMISO – Administradores*".

Principales Tenedores de CBFIs

Al momento tenemos conocimiento que, salvo por el Fideicomiso de Control, ninguno de los miembros del Comité Técnico o ningún Tenedor será beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación una vez llevada a cabo la adquisición del Portafolio Inicial.

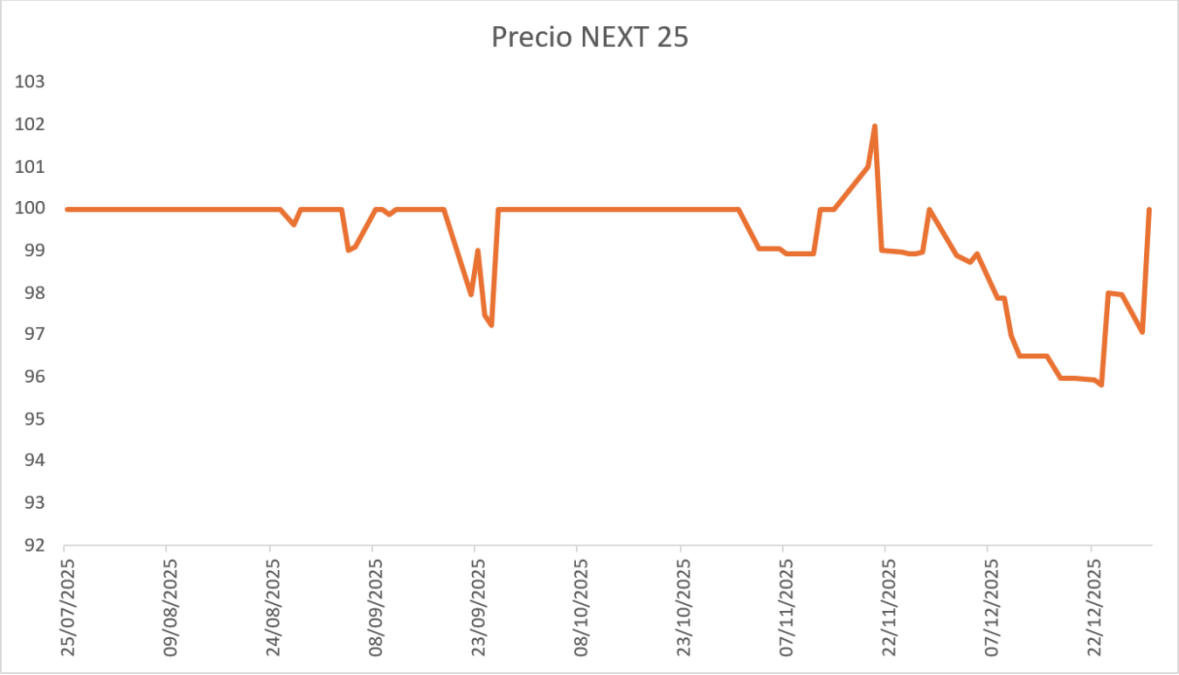
El Fideicomiso de Control tendrá control en el Emisor.

Salvo por miembros de la Familia de Control que forman parte del Comité Técnico, no existe otro miembro del Comité Técnico o directivo del Administrador que tenga una tenencia individual mayor del 1% (uno por ciento) y menor al 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación del Emisor colocados mediante la Oferta Global.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

Los certificados emitidos por el Fideicomiso son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en julio de 2025. El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores:



iii) Formador de mercado.

La operación descrita si contempla la participación de un formador de mercado.

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

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

Activo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	$ 10,308,475	$ 14
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	4	52,644	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,288,306	-
Impuestos por recuperar		3,424,291	-
Pagos anticipados		162,502	-
Total de activo circulante		**15,236,218**	**14**
Activo no circulante:			
Depósito restringido	3	91,554	-
Propiedades de inversión	5	153,009,407	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	155,927	-
Pagos anticipados		42,841	-
Total de activo no circulante		**153,299,729**	-
Total de activo		$ **168,535,947**	$ **14**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		31/12/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	6	$ 4,112,642	$ -
Intereses acumulados		188,754	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	8	368,768	1,165
Depósitos de los arrendatarios		15,714	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	249,949	113
Total de pasivo a corto plazo		**4,948,307**	**1,278**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	6	51,628,639	-
Depósitos de los arrendatarios		286,106	-
Instrumentos financieros derivados	7	205,584	-
Total de pasivo a largo plazo		**52,120,329**	-
Total de pasivo		**57,068,636**	**1,278**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		38,709,610	1
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,168,811	(1,265)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujo de efectivo		(201,072)	-
Total de patrimonio controladora		**42,629,361**	**(1,264)**
Participación no controladora		68,837,950	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**111,467,311**	**(1,264)**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **168,535,947**	$ **14**

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

	31/12/2025	Transacciones del cuarto trimestre 2025	30/09/2025	31/12/2024	Transacciones del cuarto trimestre 2024	30/09/2024
Ingresos por:						
Ingresos de propiedades de inversión	$ 1,288,103	$ 1,161,625	$ 126,478	$ -	$	$
Ingresos por mantenimiento	62,358	56,452	5,906	-		
Ingresos totales	**1,350,461**	**1,218,077**	**132,384**	**-**	**-**	**-**
Gastos por Operación de Propiedades						
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(24,473)	(2,487)	-	-	-
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(54,444)	(5,905)	-	-	-
Predial	(21,420)	(19,798)	(1,622)	-	-	-
Seguros	(27,901)	(26,750)	(1,151)	-	-	-
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	**1,213,831**	**1,092,612**	**121,219**	**-**	**-**	**-**
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(75,447)	(66,795)	(8,652)	(1,052)	(350)	(702)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3,536,518	3,536,518	-	-		
Utilidad de Operación	**4,674,902**	**4,562,335**	**112,567**	**(1,052)**	**(350)**	**(702)**
Ganancia cambiaria neta	907,080	907,421	(341)	-	-	-
Gastos por intereses	(382,509)	(382,509)	-	-	-	-
Ingresos por intereses	246,474	153,038	93,436	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	**5,445,947**	**5,240,285**	**205,662**	**(1,052)**	**(350)**	**(702)**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	7,127	7,127	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año	$ **5,453,074**	$ **5,247,412**	$ **205,662**	$ **(1,052)**	$ **(350)**	$ **(702)**
Utilidad neta consolidada del año:						
Participación controladora	2,036,463	1,847,761	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	3,409,484	3,392,524	16,960	-		
	$ **5,445,947**	$ **5,240,285**	$ **205,662**	$ **(1,052)**	$ **(350)**	$ **(702)**
Utilidad integral consolidada del año:						
Participación controladora	2,039,805	1,851,103	188,702	(1,052)	(350)	(702)
Participación no controladora	3,413,269	3,396,309	16,960	-		
	$ **5,453,074**	$ **5,247,412**	$ **205,662**	$ **(1,052)**	$ **(350)**	$ **(702)**

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$ **1**	$ **(1,265)**	$ **-**	$ **(1,264)**	$ **-**	$ **(1,264)**
Contribuciones de patrimonio	10	27,157,079	-	(204,414)	26,952,665	67,753,294	94,705,959
CBFI's en reserva para pago basados en acciones		12,563,587	-	-	12,563,587		12,563,587
Gastos de emisión		(1,017,814)	-	-	(1,017,814)	-	(1,017,814)
Adquicision de Participación Minoritaria		195,000	-	-	195,000	(195,000)	-
Dilución por efecto de Joint Venture		-	2,133,613	-	2,133,613	(2,133,613)	-
Distribucion a los fideicomisarios		(188,243)	-	-	(188,243)	-	(188,243)
Efecto por reesctructura societaria		-	(47,988)	-	(47,988)	-	(47,988)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,037,975	3,342	2,041,317	3,413,269	5,454,586
Saldos al 31 de diciembre de 2025		$ **38,709,610**	$ **4,122,335**	$ **(201,072)**	$ **42,630,873**	$ **68,837,950**	$ **111,468,823**
Saldos al 31 de diciembre de 2023		$ **-**	$ **(213)**	$ **-**	$ **(213)**	$ **-**	$ **(213)**
Contribuciones de los fideicomitentes		1	-	-	1	-	1
Utilidad neta e integral consolidada		-	(1,052)	-	(1,052)	-	(1,052)
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$ **1**	$ **(1,265)**	$ **-**	$ **(1,264)**	$ **-**	$ **(1,264)**

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras 2025 no auditadas)

	31/12/2025	31/12/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	**$ 5,447,459**	**$ (1,052)**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(3,536,519)	-
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(919,158)	-
Amortizaciones	3,865	-
Intereses a favor	(246,474)	-
Intereses a cargo	378,645	-
Total	1,127,818	(1,052)
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(52,620)	-
Otras cuentas por cobrar	(24)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,444,233)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(3,424,291)	-
Pagos anticipados y otros activos	(205,343)	-
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	556,357	952
Rentas cobradas por anticipado	12,480	-
Depósitos de los arrendatarios	300,308	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	249,836	113
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(2,879,712)	13
Actividades de inversión:		
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(651,381)	-
Intereses cobrados	246,474	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(404,907)	-
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(6,570)	-
Contribuciones al patrimonio	15,341,770	1
Gastos de emisión	(1,086,958)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(188,243)	-
Intereses pagados	(375,365)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	13,684,634	1
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	10,308,462	14
Efectivo restringido LP	91,554	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 10,400,029**	**$ 14**
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:		
Contribuciones al patrimonio	92,214,347	-
Aportaciones de propiedades de inversión	(148,990,347)	-
Asunción de deuda	56,776,000	-

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

Control interno [bloque de texto]

Fibra NEXT ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

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

Ingresos
La consolidación con el portafolio industrial de FUNO, así como la adquisición de Doña Rosa II y el portafolio Júpiter Adicional resultó en un incremento en ingresos totales de Ps. $1,085.7 millones o 820%, alcanzando los Ps. $1,218.1 millones durante el trimestre. Esto se debe principalmente a:

i. El efecto de la contribución de ingresos de 192 propiedades adicionales.
ii. El efecto de la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas en dólares.
iii. El efecto de los incrementos en renovaciones de contratos e incremento de por inflación en contratos vigentes.

Ocupación
La ocupación total del portafolio consolidado de NEXT al cierre del trimestre fue de 97.7%.

i. La región *Centro* tuvo una ocupación de 98.2%.
ii. La región *Bajío y Occidente* tuvo una ocupación de 97.1%.
iii. La región *Norte* tuvo una ocupación de 96.7%.
iv. La región *Mercados Secundarios* tuvo una ocupación de 100%.

Gastos Operativos, Predial y Seguros
Los gastos de operación crecieron en Ps. $48.5 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $54.4 millones.
El gasto de predial creció en Ps. $18.2 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $19.8 millones.
El gasto de seguro incremento en Ps. 25.6 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. $26.7 millones.
Ingreso Operativo Neto (NOI)
El NOI tuvo un crecimiento de Ps. $971.4 millones, cerrando en Ps. $1,092.6 millones, con un margen sobre ingresos totales de 90%.

Gastos Corporativos
Los gastos corporativos incrementaron en Ps. $58.1 millones vs el 3T25, cerrando en Ps. $66.8 millones.

EBITDA (UAFIDA)
Derivado de lo anterior, la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación, y Amortización (UAFIDA) incrementó en Ps. $913.2 millones vs el trimestre anterior, resultando en un margen sobre ingresos totales de 84.3%.

Gastos e Ingresos por Intereses
Los gastos e ingresos por intereses netos del trimestre incrementaron en Ps. $319.0 millones cerrando en Ps. $225.6 millones. Debido principalmente a:
i. El pago de intereses relacionado con la deuda asumida con la consolidación del portafolio industrial de Fibra Uno y el pago de intereses relacionados con la misma.
ii. La deuda asumida con el portafolio Júpiter adicional y el pago de intereses relacionado con la misma.
iii. La inversión de los recursos recaudados en la Oferta Pública Inicial y Oferta Subsecuente de Capital.

Fondos de Operación (FFO)
Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por NEXT incrementaron en Ps. $331.2 millones vs el trimestre anterior, cerrando en Ps. $523.4 millones

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)
Respecto al resultado del AFFO, incrementó en Ps. $321.5 millones, alcanzando un total de Ps. $513.6 millones. Esto considerando un de CAPEX de mantenimiento por Ps. $9.7 millones.

FFO y AFFO por CBFI
Durante el 4T25 Fibra NEXT emitió los CBFIs correspondientes a la emisión subsecuente de capital por 73,420,000 CBFIs, cerrando el trimestre con 271,567,713 CBFIs en circulación. Durante enero de 2026 puso en circulación los CBFIs relacionados con la aportación del portafolio Júpiter adicional, la etapa 2-a del portafolio júpiter inicial (Olimpo) y los correspondientes a la adquisición del 23.1% de Coacalco II por un total de 120,835,869 CBFIs, quedando en circulación para la distribución un total de 392,405,869. El FFO y AFFO por CBFI(1) fueron de Ps. $1.3337y Ps. $1.3089 respectivamente.

Distribución trimestral
La distribución del 4T25 es de Ps. $515.2 millones o Ps. $1.3128 por CBFI(1), de los cuales Ps. $0.2626 corresponde a resultado fiscal y Ps $1.0502 por CBFI(1) a reembolso de capital. La distribución es equivalente al 100% del AFFO generado durante el trimestre.

Conciliación FFO

Cifras en millones de pesos

	4T25	3T25	Δ% 4T25 vs. 3T25	Acum. 2025
Ingresos totales	**1,218.1**	**132.4**	n/a	**1,350.5**
- Servicios de gestión de propiedades	-24.5	-2.5	n/a	-27.0
- Gastos operativos	-54.4	-5.9	n/a	-60.3
- Predial	-19.8	-1.6	n/a	-21.4
- Seguro	-26.8	-1.2	n/a	-27.9
Ingreso neto operativo (NOI)	**1,092.6**	**121.2**	**n/a**	**1,213.8**
- Gastos Corporativos	-66.8	-8.7	n/a	-75.4
UAFIDA	**1,025.8**	**112.6**	**n/a**	**1,138.4**
			n/a	
Utilidad neta consolidada	5,240.3	205.7	n/a	5,445.9
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion	-3,536.5	0.0	n/a	-3,536.5
+/- Ganancia/pérdida cambiaria	-907.42	0.34	n/a	-907.08
+/- Amortización de comisiones bancarias	3.9	0.0	n/a	3.9
+/- Provisión para el PCE	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Efectos de valuación en instrum. Financieros derivados	0.0	0.0	n/a	0.0
+/- Otros (ingresos/gastos)	0.0	0.0	n/a	0.0
FFO Total Consolidado	**800.2**	**206.0**	**n/a**	**1,006.2**
- Participación no controladora	-276.9	-13.8	n/a	-290.7
FFO controlado	**523.4**	**192.2**	**n/a**	**715.5**
+/- Capex Mantenimiento	-9.7	0.0	n/a	-9.7
+/- Comisión Mercantil	0.0	0.0	n/a	0.0
AFFO	**513.6**	**192.2**	**n/a**	**715.5**
Por CBFI				
NOI(2)	2.7844	0.6118	n/a	3.3962
FFO(2)(4)	1.3337	0.9698	n/a	2.3035
AFFO(2)	1.3089	0.9698	n/a	2.2787
Distribución(3)	1.3128	0.9500	n/a	2.2628

(1) Se calcula con base en los CBFIs elegibles para distribución: 392,405,869
(2) Consistente con AMEFIBRA FFO.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[110000] Información general sobre estados financieros

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

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

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

De conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNVB”) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos también conocidas como

Circular Única de Auditores Externos (CUAE), con fecha del 16 de octubre de 2025 mediante sesión de comité técnico se resolvió contratar los servicios profesionales de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoria de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal 2025.

El 16 de octubre de 2025 se firmó la propuesta de prestación de servicios con el auditor externo.

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 2025 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 NEXT al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos efectivos consolidados correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo comprendido entre el 13 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en ingles).

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

La fecha de opinión de los estados financieros dictaminados fue el 12 de marzo de 2026

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

La fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros consolidados auditados fue 13 de abril del 2026.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,308,475,000	14,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,503,452,000	0
Impuestos por recuperar	3,424,291,000	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	15,236,218,000	14,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	15,236,218,000	14,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	155,927,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	91,554,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	153,009,407,000	0
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	42,841,000	0
Total de activos no circulantes	153,299,729,000	0
Total de activos	168,535,947,000	14,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	573,750,000	1,278,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,374,556,000	0
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	4,948,306,000	1,278,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,948,306,000	1,278,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	112,365,000	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	52,007,965,000	0
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	52,120,330,000	0
Total pasivos	57,068,636,000	1,278,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,709,610,000	1,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,120,823,000	(1,265,000)
Otros resultados integrales acumulados	(201,072,000)	0
Total de la participación controladora	42,629,361,000	(1,264,000)
Participación no controladora	68,837,950,000	0
Total de capital contable	111,467,311,000	(1,264,000)
Total de capital contable y pasivos	168,535,947,000	14,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,350,461,000	0	1,218,077,000	0
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,350,461,000	0	1,218,077,000	0
Gastos de venta	185,117,000	1,052,000	167,787,000	350,000
Gastos de administración	26,960,000	0	24,473,000	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,138,384,000	(1,052,000)	1,025,817,000	(350,000)
Ingresos financieros	4,700,253,000	0	4,606,817,000	0
Gastos financieros	392,690,000	0	392,349,000	0
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	5,445,947,000	(1,052,000)	5,240,285,000	(350,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	5,445,947,000	(1,052,000)	5,240,285,000	(350,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	5,445,947,000	(1,052,000)	5,240,285,000	(350,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,036,463,000	(1,052,000)	1,847,761,000	(350,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	3,409,484,000	0	3,392,524,000	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0		0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	19.285	0	14.128	0
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	19.285	0.000001	14.128	0.000001
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	19.285	0	14.128	0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	19.285	0.000001	14.128	0.000001

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	5,445,947,000	(1,052,000)	5,240,285,000	(350,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	7,127,000	0	7,127,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	7,127,000	0	7,127,000	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	7,127,000	0	7,127,000	0
Total otro resultado integral	7,127,000	0	7,127,000	0
Resultado integral total	5,453,074,000	(1,052,000)	5,247,412,000	(350,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,039,805,000	(1,052,000)	1,851,103,000	(350,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	3,413,269,000	0	3,396,309,000	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	5,445,947,000	(1,052,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	136,036,000	0
+ Gastos de depreciación y amortización	(822,350,000)	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	822,350,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(919,158,000)	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(3,364,286,000)	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(172,233,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(52,620,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,073,891,000)	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	556,357,000	952,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	564,136,000	113,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(8,325,659,000)	1,065,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(2,879,712,000)	13,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(2,879,712,000)	13,000
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	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	720,525,000	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	246,474,000	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(474,051,000)	0
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	15,341,770,000	1,000
+ 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	1,017,814,000	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	6,570,000	0
- 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	188,243,000	0
- Intereses pagados	375,365,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(91,554,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	13,662,224,000	1,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10,308,461,000	14,000
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	10,308,461,000	14,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	14,000	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10,308,475,000	14,000

[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	1,000	0	0	(1,265,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,036,463,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,036,463,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	27,157,079,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	188,243,000	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	(1,017,814,000)	0	0	(47,988,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	195,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	12,563,587,000	0	0	2,133,613,000	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	38,709,609,000	0	0	4,122,088,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,709,610,000	0	0	4,120,823,000	0	0	0	0	0

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

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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(1,264,000)	0	(1,264,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,036,463,000	3,409,484,000	5,445,947,000
Otro resultado integral	0	0	0	3,342,000	3,342,000	3,342,000	3,785,000	7,127,000
Resultado integral total	0	0	0	3,342,000	3,342,000	2,039,805,000	3,413,269,000	5,453,074,000
Aumento de capital social	0	0	0	(204,414,000)	(204,414,000)	26,952,665,000	67,753,294,000	94,705,959,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	188,243,000	0	188,243,000
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	(1,065,802,000)	0	(1,065,802,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	195,000,000	0	195,000,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	14,697,200,000	(2,328,613,000)	12,368,587,000
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	(201,072,000)	(201,072,000)	42,630,625,000	68,837,950,000	111,468,575,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(201,072,000)	(201,072,000)	42,629,361,000	68,837,950,000	111,467,311,000

[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	0	0	0	(213,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,052,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,052,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,000	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	1,000	0	0	(1,052,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,000	0	0	(1,265,000)	0	0	0	0	0

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

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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(213,000)	0	(213,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,052,000)	0	(1,052,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(1,052,000)	0	(1,052,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	1,000	0	1,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	(1,051,000)	0	(1,051,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(1,264,000)	0	(1,264,000)

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,709,610,000	1,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	3	3
Numero de empleados	0	2
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	392,403,582	0
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	91,554,000	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,350,461,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,138,384,000	(1,052,000)
Utilidad (pérdida) neta	5,445,947,000	(1,052,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,036,463,000	(1,052,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	10,308,475,000	14,000
Total efectivo	10,308,475,000	14,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	10,308,475,000	14,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	52,644,000	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	1,288,306,000	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	162,502,000	0
Total anticipos circulantes	162,502,000	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	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,503,452,000	0
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	153,009,407,000	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	153,009,407,000	0
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	224,039,000	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	249,949,000	113,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	12,480,000	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	12,480,000	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	71,568,000	1,165,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	84,048,000	1,165,000
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	15,714,000	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	573,750,000	1,278,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,185,801,000	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	188,755,000	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,374,556,000	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
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	0	0
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	112,365,000	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	112,365,000	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	18,146,521,000	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	33,861,444,000	0
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	52,007,965,000	0
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	(201,072,000)	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(201,072,000)	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	168,535,947,000	14,000
Pasivos	57,068,636,000	1,278,000
Activos (pasivos) netos	111,467,311,000	(1,264,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	15,236,218,000	14,000
Pasivos circulantes	4,948,306,000	1,278,000
Activos (pasivos) circulantes netos	10,287,912,000	(1,264,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,288,103,000	0	1,161,625,000	0
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	62,358,000	0	56,452,000	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,350,461,000	0	1,218,077,000	0
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	60,349,000	0	54,444,000	0
Gastos por administración	75,447,000	1,052,000	66,795,000	350,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	27,901,000	0	26,750,000	0
Predial	21,420,000	0	19,798,000	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	185,117,000	1,052,000	167,787,000	350,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31
Honorarios administrativos	26,960,000	0	24,473,000	0
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	26,960,000	0	24,473,000	0
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	246,474,000	0	153,038,000	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	917,261,000	0	917,261,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3,536,518,000	0	3,536,518,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	4,700,253,000	0	4,606,817,000	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	382,509,000	0	382,509,000	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	10,181,000	0	9,840,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	392,690,000	0	392,349,000	0
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. Organización y descripción de actividades.

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (el "Fideicomiso" o "Fibra NEXT"), fue constituido el 13 de octubre de 2023 e inició operaciones en julio de 2025. Su principal actividad es adquirir, administrar, arrendar y desarrollar propiedades inmobiliarias de vocación industrial en México.

El 31 de enero de 2025, Fibra NEXT obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRA") de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En consecuencia, y después de su emisión pública inicial, Fibra NEXT aplica el régimen fiscal de FIBRA conforme a las Disposiciones Fiscales respectivas. Para efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en bienes inmuebles y derechos de arrendamiento. Anualmente deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso y mantener al menos el 70% (setenta por ciento) de sus activos deberán estar invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. (el "Administrador") y (b) a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), representados por Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., quien funge como representante común (los "Tenedores"), y como Fiduciario a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario").

Fibra NEXT es un Fidecomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 1401, Fibra UNO ("FUNO"). Lo anterior derivado de la cesión de derechos de preferencia y tanto ("ROFO" y "ROFR", por sus siglas en inglés) sobre el portafolio del grupo de control de FUNO, conocido comercialmente como E-Group. A cambio de esos derechos, Fibra NEXT cedió la mayoría de los asientos del Comité Técnico a FUNO y por lo tanto, FUNO controla a Fibra NEXT mantendrá el control sobre NEXT Properties, al controlar el Comité Técnico de ambas entidades. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación, al ser Fibra NEXT la única fideicomisaria con derecho a recibir dichas distribuciones. ("NEXT Properties"),

El gobierno corporativo de Fibra NEXT consiste en que el Fiduciario administra el patrimonio en beneficio de los Tenedores, y el Comité Técnico funge como el órgano responsable de definir la estrategia, aprobar presupuestos, supervisar la gestión operativa y autorizar las transacciones relevantes. El Comité Técnico supervisa a la Administración, representada contractualmente por el Administrador del Fideicomiso, y es responsable de dirigir las actividades relevantes del vehículo.

Los Fines del Fideicomiso incluirán, enunciativa más no limitativamente los siguientes:

a) Mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso;

b) Celebrar cualquier convenio de aportación, convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, a efecto de que el Fiduciario adquiera (i) Activos Elegibles, y/o (iii) los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Elegibles que formen parte del

Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

c) Celebrar los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, el arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualesquier Activo Elegible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

d) Celebrar cualesquier documentos de financiamiento, incluyendo sin limitar contratos de crédito y cualesquier garantía relacionada con los mismos no en nombre propio, sino únicamente en su carácter de Fiduciario, que fueren necesarios para la adquisición de bienes, derechos fideicomisarios y cualesquier otro Activo Elegible, así como para la construcción de obras, mejoras e instalaciones en los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente;

e) Administrar indirectamente a través del Fideicomitente o cualquier tercero que designe el Fideicomitente y mantener los Activos Elegibles y demás bienes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

f) Recibir en la Cuenta del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso y las distribuya de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso;

g) Pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta dónde este alcance, incluyendo sin limitar las Cuentas del Fideicomiso, cualesquier cantidades que el Fideicomitente le instruya previamente y por escrito;

h) Que previa instrucción por escrito del Fideicomitente, lleve a cabo las operaciones cambiarias, entendidas estas como la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de curso legal;

i) Llevar a cabo la emisión de cualquier tipo de valores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, CBFIs, certificados bursátiles fiduciarios y certificados de participación, de conformidad con la Ley Aplicable;

j) De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cumplir con todas las obligaciones fiscales a través del Fideicomitente o de la Persona que este determine;

k) Cumplir con todas las instrucciones que le gire por escrito el Fideicomitente; y

l) En caso de que se lleve a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en Contrato de Fideicomiso, determinar el resultado fiscal generado por los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, el cual se dividirá entre los CBFIs en circulación y se distribuirá al menos en un 95% en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, al menos una vez al año.

m) En caso de que se lleve a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de acuerdo con los términos del Contrato y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs;

n) En general, llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs o cualquier disposición de la legislación aplicable, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente.

Oferta Pública Inicial (IPO)

El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo su Oferta Pública Inicial de CBFIs, bajo la clave NEXT 25, mediante la cual, adquirió 9 propiedades industriales (“Júpiter I”) con un valor aproximado de $11,815 millones y se hizo de recursos en efectivo por $8,000 millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México.

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

- 7 propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una de ellas, (San José) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Una última propiedad (Coacalco II) se adquirió en copropiedad, manteniendo Fibra NEXT una participación del 76.9%. El remanente del 23.1% fue adquirido mediante la emisión de CBFIs el 29 de noviembre de 2025.
- Un compromiso para seguir desarrollando, comercializando y estabilizando naves industriales dentro de la propiedad adquirida denominada Olimpo para los cuales se reservaron 1,300,000 de CBFIs, localizada en Guadalajara, Jalisco, mismas que serían aportadas a Fibra NEXT y en consecuencia a NEXT Properties, condicionados al cumplimiento de diversas circunstancias.
- Un compromiso para desarrollar la etapa 2b de Olimpo para la cual se han reservado 1,350,000 CBFIs, sujeto a que se aporten las propiedades construidas y aptas para su comercialización.

En los casos de participación parcial, Fibra NEXT ejerce control sobre actividades relevantes de la operación, por lo que las propiedades se consolidan en los estados financieros, reconociendo la participación no controladora correspondiente.

El mismo 25 de julio de 2025, Fibra NEXT aportó, con derechos de readquisición, las 9 propiedades de Júpiter I a NEXT Properties.

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

El 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión subsecuente de capital mediante la cual se obtuvieron recursos adicionales por un monto de $7,342 millones y la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter II compuesto por otras 9 propiedades industriales y su respectiva deuda asociada, con un valor neto de $10,589 millones.

Simultáneamente a la adquisición del Portafolio Júpiter II , Fibra NEXT aportó estas 9 propiedades y su respectiva deuda a NEXT Properties el 24 de noviembre de 2025, manteniendo derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios aplicables.

Dentro de Júpiter II se incluye:

- 8 propiedades que fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.
- Una de ellas, (Santín) fue adquirida mediante la compra del 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario del activo.
- Un contrato de obra para desarrollar naves industriales dentro de la propiedad denominada Chiquihuite.

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

El 24 de noviembre de 2025, y en virtud del acuerdo celebrado entre los accionistas, FUNO aportó su portafolio industrial a NEXT Properties. El portafolio está integrado por 182 propiedades industriales y reservas territoriales, e incluye:

- los derechos de propiedad o derechos fideicomisarios sobre cada activo,
- la deuda directamente asociada a dichos inmuebles, y
- una porción adicional de deuda asignada por FUNO para efectos de equilibrar las aportaciones económicas al vehículo conjunto. Lo anterior, conservando derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios aplicables.

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de las mismas, se firmaron las cesiones o asignaciones de las deudas por parte de los acreedores bancarios y se efectuó el intercambio de bonos internacionales (el “Exchange”). Sin embargo, para afectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, con un potencial estimado de 8.1 millones de m² de área bruta rentable, incluyendo reservas territoriales.

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

Las oficinas principales de Fibra NEXT se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70, Torre A, Piso 11, Samara, Santa Fe Zedec, 01219, Ciudad de México.

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2025.

Los eventos y transacciones más significativos para entender la situación del Fideicomiso y sus subsidiarias a la fecha son:

a) Durante el cuarto trimestre de 2025, Next Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por $1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses, fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma, se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por $526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por $509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses, ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por $12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por $982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.

b) El 1 de diciembre de 2025, Next Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por $733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) con plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, Next Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por $750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, Next Properties realizó una disposición de $145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 y vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

c) El 3 de diciembre del 2025, Next Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de $1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

d) Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detentaba indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., (“NEXT, S.C.”) que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) sigue siendo propiedad del Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por $47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.
En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que, al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionarial de las entidades contenidas en los presentes estados financieros consolidados.

e) Confirmación de criterio FIBRA

El 31 de enero de 2025, el Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la 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.

f) Adquisición de proyectos

El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por $220 millones de pesos.

En asamblea de tenedores del 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales

262,446 m2 se encuentran en desarrollo y 148,397 m2 se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por $5,000 millones y se estima se requerirá de $2,500 millones adicional para su construcción total.

g) Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, Next Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de Next Properties, bajo un proceso internacional Regla144A/Reg S. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de Fibra UNO por series de Next Properties. En el caso de la serie 2037 de Fibra UNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de Next Properties así como la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

2. Bases de presentación.

Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados del Fideicomiso y sus subsidiarias han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 34 Información Financiera Intermedia.

La Administración de Fibra NEXT 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".

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra Next han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable.

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtiene cuando Fibra Next tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera.

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 NEXT 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.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7	*Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.*
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	*Enmiendas a la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones y su guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, y NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*

La Administración sigue evaluando el posible impacto de la adopción de los estándares antes mencionados en los estados financieros consolidados en períodos futuros.

Políticas contables materiales

- Pagos basados en acciones

Los pagos basados en acciones a empleados y terceros que prestan servicios similares liquidados mediante instrumentos de patrimonio se miden al valor razonable de los instrumentos de patrimonio en la fecha de concesión. El valor razonable excluye el efecto de condiciones para la irrevocabilidad de la concesión distintas a las de mercado.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en estimaciones de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconocería en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.
Fibra NEXT aprobó un plan de compensación a personal clave en el cual se otorgarán CBFIs. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra NEXT se encuentra en un proceso de definir y formalizar las condiciones específicas del plan, por lo que no se ha reconocido efecto contable alguno relacionado con dicho plan.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 10,308,475	$ 14
	$ 10,308,475	**$ 14**

Adicionalmente en el Balance General se muestra un efectivo restringido, mismo que se origina por la existencia de tres líneas de crédito que bajo obligaciones contractuales deben contar con un fondo de reserva. La integración es la siguiente:

a) Banco Mercantil del Norte, S.A: Next Properties se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación, cuyo saldo es de $28.2 millones al 31 de diciembre de 2025.
b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: Next Properties se obliga a mantener un saldo mínimo de $39 millones de pesos durante la vigencia del crédito. El saldo al 31 de diciembre de 2025 es de $45.5 millones de pesos.
c) Metlife México, S.A.: Next Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo y que al 31 de diciembre de 2025 representa un saldo de $17.8 millones de pesos.

El efectivo restringido se encuentra registrado en el activo no circulante ya que este saldo debe de mantenerse hasta la duración de cada uno de los créditos antes mencionados y todos ellos tienen fecha de vencimiento de largo plazo.

4. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto.

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	$ 68,549	$ -
Estimación para pérdida crediticia esperada	(15,929)	-
	$ 52,620	$ -
Otras cuentas por cobrar	24	-
	$ 52,644	**$ -**

5. Propiedades de inversión.

	31/12/2025	31/12/2024
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	$ 151,037,491	$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción	975,000	-
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-
Reservas territoriales	576,916	-
	$ 153,009,407	**$ -**

	31/12/2025	31/12/2024
Numero de Propiedades:		
Portafolio FUNO Industrial	182	-
Portafolio Júpiter I	9	-
Portafolio Júpiter II	9	-
THR	1	-
Doña Rosa II	1	-
Total de propiedades de inversión	**202**	**-**
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	-
Total de propiedades	**220**	**-**

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil	Efecto de valor razonable	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Portafolio Júpiter I	$ -	$ 14,405,822	$ 640	$ -	$ 675,000	$ -	$ (2,779)	$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	-	15,733,761	25,867	-	300,000	-	1,596,425	17,656,053
Portafolio THR	-	-	-	420,000	-	-	-	420,000
Doña Rosa II (Suri)	-	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio FUNO Industrial	-	117,105,171	3,729	-	-	6,014	1,942,872	119,057,785
Reservas territoriales	-	576,916	-	-	-	-	-	576,916
Saldo al final del periodo	**$ -**	**$ 148,041,640**	**$ 30,235**	**$ 420,000**	**$ 975,000**	**$ 6,014**	**$ 3,536,518**	**$ 153,009,407**

6. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2025					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
							1,884,678
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	$ 732,148	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	982,750	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,839,972	-
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,450,000	-
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025	$ 6,031,415	$ 2,791,962
					Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025		17.9667
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 en dólares equivalente en pesos		$ 50,162,350
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025 equivalente en pesos		$ 56,193,765
					Prestamos a corto plazo		4,185,801
					Costo de la transacción a corto plazo		(73,159)
							$ 4,112,642
					Prestamos a largo plazo		52,007,964
					Costo de la transacción a largo plazo		(379,325)
							$ 51,628,639

** Estos compromisos financieros cuentan con coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados. Para mayor detalle ver la Nota de Instrumentos Financieros Derivados.

7. Instrumentos Financieros Derivados

Next Properties cuenta con diversos instrumentos financieros derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente el riesgo de mercado por movimientos en las tasas de interés, que puedan afectar los costos y valores de sus compromisos financieros.

Para el caso de Next Properties y sus compromisos, se ha contratado un tipo de instrumento financiero derivado: Swap de Tasa de Interés (*IRS* 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 con su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Next Properties

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Septiembre 2025	VR Derivado Septiembre 2025
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	-	-
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	-	-
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,660)	-	-
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
5	Crédito Santin (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	**13,852,083**	**(209,881)**	**(205,584)**	-	-

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

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

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

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

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

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

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

La valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el balance general al 31 de diciembre de 2025 asciende a un pasivo de $205,584.

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025	VR Deuda Diciembre 2024	VR Derivado Diciembre 2024
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(161,613)	(158,770)	-	-
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(2,859)	(2,776)	-	-
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(29,177)	(28,660)	-	-
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	140,000	(4,480)	(4,312)	-	-
5	Crédito Santin	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(11,753)	(11,066)	-	-
			Total	**13,852,083**	**(209,881)**	**(205,584)**	-	-

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

8. Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar.

	31/12/2025	31/12/2024
Proveedores	$ 224,038	$ -
Pasivos acumulados y acreedores diversos	144,730	1,165
	$ 368,768	**$ 1,165**

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 1,042,878	$ -
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	175,543	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	35,615	-
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	16,378	-
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	14,677	-
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	-
Fideicomiso 1205/2010	967	-
	$ 1,288,306	**$ -**
Por Cobrar no circulante		
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	**$ 155,927**	**$ -**
Por Pagar		
Fidecomiso Fibra UNO	$ 198,234	$ 3
F1 Management, S.C.	50,627	110
Fundación Funo, A.C.	1,088	-
	$ 249,949	**$ 113**

Las operaciones con partes relacionadas son:

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos:		
Rentas -		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 853,051	$ -
Otras partes relacionadas	102,108	-
Mantenimiento -		
Fidecomiso Fibra UNO	46,084	-
	$ 1,001,243	**$ -**
Gastos:		
Reembolso de gastos de emisión -		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 326,402	$ -
Gastos de operación de propiedades -		
Fideicomiso Fibra UNO	158,269	-
F1 Management, SC	43,644	-
	$ 528,315	**$ -**

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación y el 31 de diciembre de 2025, FUNO e E-Group (la entidad que previamente controlaba las propiedades del Portafolio Júpiter) actuaron como agentes de cobranza, facturando y recibiendo rentas por cuenta de NEXT Properties y en consecuencia, los importes reconocidos como ingresos se presentan dentro de los ingresos por arrendamiento y mantenimiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A la fecha de cierre, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas.

10. Patrimonio.

El patrimonio de Fibra NEXT se integra por el aporte inicial y por los recursos provenientes de emisiones de CBFIs en la oferta pública inicial (IPO) y en la oferta subsecuente (follow-on), además de las aportaciones en especie de los portafolios Júpiter I y II, Coacalco II y del Portafolio Industrial FUNO, así como por deudas asumidas y/o transferidas en relación con dichas operaciones
Al 31 de diciembre de 2025 se ha reconocido una propiedad de inversión por $1,300 millones derivada del aporte inicial de activos que incluye 88,780 metros cuadrados proveniente de la ampliación de "GDL Olimpo I". Esta propiedad será liquidada con la emisión de CBFIs, una vez que se entregue estabilizada, lo que ya ocurrió en enero de 2026. Los CBFIs se emiten y mantienen en la tesorería del Fideicomiso y se liberarán una vez que la propiedad sea entregada en las condiciones acordadas. Así mismo tiene comprometida la emisión de CBFIs por un valor $1,350 millones de pesos correspondientes al proyecto de Olimpo etapa 2B. Mientras tanto, no existen derechos corporativos o económicos sobre tales CBFI. Este aumento en el patrimonio neto se debe a la estricta aplicación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones".

CBFI's en circulación

Al 31 de diciembre de 2025, los CBFI's en circulación se integran como sigue:

Concepto	Fecha de emisión		CBFIs
Oferta pública inicial	Julio de 2025	$	80,000,000
Aportación Júpiter inicial	Julio de 2025		118,150,000
Greenshoe (Fondo de estabilización)	Agosto de 2025		(2,287)
Oferta subsecuente (follow on)	Noviembre de 2025		73,420,000
	CBFIs en circulación al 31 de diciembre del 2025	**$**	**271,567,713**
Aportación Júpiter adicional	Enero de 2026	$	105,885,869
Aportación Coacalco II	Enero de 2026		1,950,000
Olimpo etapa 2-a	Enero de 2026		13,000,000
	CBFIs totales	**$**	**392,403,582**

Al 31 de diciembre, como consecuencia del IPO y del Follow On, en el Fideicomiso incurrió en gastos de emisión por un monto de $1,017.8 millones.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra NEXT ha aprobado y pagado distribuciones de Reembolso de Capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fechas de distribuciones	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital	Total distribuido
9 de febrero de 2026	$ 103,027	$ 412,110	$ 515,137
10 de noviembre de 2025	$ -	$ 188,243	$ 188,243

11. Comparativo Estados de Resultados vs Estados de Resultados Financieros Proforma

Conforme al proceso de adquisición, las propiedades de inversión fueron aportadas y/o adquiridas a partir de julio de 2025. En consecuencia, el estado de resultados y otros resultados integrales de Fibra NEXT únicamente reflejan los ingresos y gastos derivados de actividades de arrendamiento correspondientes al periodo en que dichos activos estuvieron bajo control de la Fibra, es decir, a partir de su fecha de incorporación al fideicomiso.

No obstante, para fines de comparabilidad del desempeño operativo del portafolio, a continuación, se presenta información proforma sobre los resultados operativos como si los portafolios de propiedades hubieran estado en operación dentro de Fibra NEXT durante los periodos terminados el 31 de diciembre 2025 y 2024.

	Cifras reales al 31/12/2025	Transacciones reales del cuarto trimestre 2025	Cifras proforma al 31/12/2025	Transacciones proforma del cuarto trimestre 2025
Ingresos de propiedades de inversión	$ 1,288,103	$ 1,161,625	$ 10,588,411	$ 2,617,707
Ingresos por mantenimiento	62,358	56,452	594,227	125,484
	1,350,461	**1,218,077**	**11,182,637**	**2,743,191**
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(24,473)	(211,768)	(52,354)
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(54,444)	(564,809)	(119,475)
Predial	(21,420)	(19,798)	(200,454)	(44,358)
Seguros	(27,901)	(26,750)	(154,066)	(57,588)
Gastos corporativos de administración	(75,447)	(66,795)	(509,803)	(148,253)
	(212,077)	**(192,260)**	**(1,640,901)**	**(422,028)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**$ 1,138,384**	**$ 1,025,817**	**$ 9,541,736**	**$ 2,321,163**

	Cifras reales al 31/12/2024	Transacciones reales del cuarto trimestre 2024	Cifras proforma al 31/12/2024	Transacciones proforma del cuarto trimestre 2024
Ingresos de propiedades de inversión	$ -	$ -	$ 9,454,951	$ 2,487,169
Ingresos por mantenimiento	-	-	514,596	140,525
	-	**-**	**9,969,547**	**2,627,694**
Servicios de gestión de propiedades	-	-	(189,099)	(49,743)
Gastos de mantenimiento	-	-	(440,630)	(105,064)
Predial	-	-	(175,801)	(48,155)
Seguros	-	-	(126,089)	(36,978)
Gastos corporativos de administración	(1,052)	(350)	(473,153)	(122,977)
	(1,052)	**(350)**	**(1,404,772)**	**(362,918)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**$ (1,052)**	**$ (350)**	**$ 8,564,775**	**$ 2,264,776**

12. Eventos subsecuentes.

I. El 6 de febrero de 2026, NEXT Properties se comprometió a realizar la adquisición del inmueble Calopark-8, ubicado en Puerto Morelos, Quintana Roo, sujeta a una serie de condiciones para lo cual se pagaron $10 millones de pesos como depósito de seriedad.

II. El 09 de febrero de 2026, el Comité Técnico de Fibra NEXT pagó distribuciones de Reembolso de Capital a los titulares de los CBFIs por $515 millones de pesos correspondientes al 4T25.

13. Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por Carlos M. Pantoja Flores, Director de Finanzas del Administrador del Fideicomiso 7401.

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

En la aplicación las políticas contables relevantes de Fibra NEXT, como se describe en la Nota 2, la Administración de Fibra NEXT debe realizar juicios, estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados.

Las estimaciones y suposiciones relativas se basan en la experiencia y otros factores considerados relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicio crítico en la aplicación de políticas contables***

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad o un portafolio de propiedades representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Conforme se describe en la Nota 2d.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

Las técnicas de valuación se mantuvieron constantes durante 2025. La Administración de Fibra NEXT considera que las técnicas de valuación y los supuestos críticos utilizados son adecuados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 7 proporciona más detalles sobre los datos de entrada significativos y los análisis de sensibilidad relacionados con el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estimación de pérdidas crediticias esperadas

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas por pérdidas crediticias esperadas, considerando principalmente atrasos en la cobranza y las condiciones particulares de los sectores e inquilinos de Fibra NEXT. La estimación para cuentas de pérdidas crediticias esperadas se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y tasas de recuperación basados en la experiencia pasada.

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

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

a. La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	31/12/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	$ 68,549	$ -
Estimación para pérdida crediticia esperada	(15,929)	-
	$ 52,620	$ -
Otras cuentas por cobrar	24	-
	$ 52,644	**$ -**

b. Cuentas por cobrar derivadas de los acuerdos de aportación

De conformidad con lo descrito en la Nota 1b. (Eventos relevantes), como resultado de los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter I y II y del Portafolio Industrial FUNO, los riesgos y beneficios de las propiedades se transfirieron a NEXT Properties a partir de la fecha efectiva de cada aportación.

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación y el 31 de diciembre de 2025, FUNO e E-Group (la entidad que previamente controlaba las propiedades del Portafolio Júpiter) actuaron como agentes de cobranza, facturando y recibiendo rentas por cuenta de NEXT Properties y, en consecuencia, los importes reconocidos como ingresos se presentan dentro de los ingresos por arrendamiento y mantenimiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A la fecha de cierre, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas, por un importe de $1,288,306 miles. Véase Nota 9, Saldos y transacciones con partes relacionadas.

En línea con los requerimientos de NIIF 9, Fibra NEXT reconoció las pérdidas crediticias esperadas asociadas a dicha cartera desde la fecha de aportación, las cuales no fueron materiales.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

N/A

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso NEXT Properties, los de sus subsidiarias en las que tiene control, así como los de diversos fideicomisos. El control de algunas de estas entidades se obtuvo mediante la reestructura societaria descrita en la Nota 1, realizada durante el primer semestre de 2025. En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en que NEXT Properties obtuvo control de cada una de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. Por lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores, en los cuales aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte financiero. El control se reconoce cuando Fibra NEXT tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. La participación en su patrimonio neto y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Actividad
2401 NEXT Management, S.C.	Administrador del Fideicomiso 7401 y 2401
Fideicomiso 2401 NEXT Properties	Operador de propiedades
Fideicomiso 2601 – San José	Propietario de un inmueble
Fideicomiso 3336 – Santín	Propietario de un inmueble

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

La administración de Fibra NEXT utiliza su criterio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo para cada una de las transacciones. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

La administración de Fibra NEXT primero aplica la prueba de concentración bajo NIIF 3 para determinar si la adquisición constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo/propiedad de inversión. La prueba de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los

activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si se cumple la prueba de concentración, la transacción se contabiliza como una adquisición de activos. Si no se cumple la prueba de concentración, se requiere una evaluación adicional. En particular, se valoran los siguientes criterios:

(i) El número de terrenos y edificios adquiridos.

(ii) La medida en que se han adquirido los procesos relevantes y, en particular, el alcance de los servicios complementarios proporcionados por la entidad adquirida (entre otros, gestión de procesos estratégicos, procesos operativos y procesos de gestión de recursos, incluyendo, entre otros, actividades tales como gestión financiera en relación con la propiedad, gestión significativa de inversiones de capital asociadas con el sector inmobiliario, gestión del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).

(iii) El grado en que la entidad adquirida ha incorporado personal propio para administrar las propiedades y/o implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los propietarios con relación a la administración o con respecto a los inquilinos).

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

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

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

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

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

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

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

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7	*Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.*
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	*Enmiendas a la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones y su guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, y NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*

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

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

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

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7	*Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.*
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	*Enmiendas a la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones y su guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, y NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados del Fideicomiso y sus subsidiarias han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 34 Información Financiera Intermedia.

La Administración de Fibra NEXT 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”.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes al 31 de diciembre de 2025.

Los eventos y transacciones más significativos para entender la situación del Fideicomiso y sus subsidiarias a la fecha son:

a) Durante el cuarto trimestre de 2025, Next Properties, recibió de Fibra NEXT por medio de un traspaso, ciertos créditos ligados a propiedades del portafolio Júpiter II: i) se recibió como traspaso un crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por $1,844 millones de pesos con plazo de vencimiento de 5 años 3 meses, fecha de disposición el 21 de noviembre del 2025 y asociado a diversas propiedades del portafolio Júpiter II; ii) de la misma forma, se recibieron dos créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. uno por $526 millones de pesos y vencimiento de 5 años 4 meses y otro por $509 millones de pesos con vencimiento de 11 años 7 meses, ambos con fecha del 24 de noviembre de 2025 y asociados a la propiedad denominada Santín y iii) se recibieron también dos créditos con Banco BBVA México, S.A., uno por $12.3 millones de dólares norteamericanos y otro por $982.8 millones de pesos con fecha del 24 de noviembre de 2025, ambos con plazo de vencimiento de 3 años 6 meses y asociados a las propiedades de Atizapán Park y Tultepark.

b) El 1 de diciembre de 2025, Next Properties recibió un traspaso de deuda de Fibra UNO y Metlife México, S.A. por $733 millones de pesos correspondiente al Fideicomiso 2304 (Doña Rosa) con plazo de vencimiento 3 años. Asimismo, en esa misma fecha, Next Properties recibió como traspaso un crédito con Banco BBVA México, S.A. por $750 millones de dólares norteamericanos pertenecientes al portafolio Titán y plazo de vencimiento 1 año 9 meses. Posteriormente, Next Properties realizó una disposición de $145 millones de dólares norteamericanos con Banco Citi México, S.A. con fecha del 4 de diciembre de 2025 y vencimiento de corto plazo. También se recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos el 8 de diciembre de 2025 con corto plazo como vencimiento.

c) El 3 de diciembre del 2025, Next Properties, llevó a cabo la emisión de nuevos bonos internacionales con distintos vencimientos NEXT 2030, NEXT 2032, NEXT 2034, NEXT 2044 y NEXT 2050 por un total de $1,885 millones de dólares norteamericanos, derivado de un intercambio de bonos de Fibra UNO correspondientes a los bonos internacionales FUNO 2030, FUNO 2032, FUNO 2034, FUNO 2037, FUNO 2044 y FUNO 2050. En el caso de la serie FUNO 2037, el 50% de la misma se consolidó en la serie NEXT 2032, mediante la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

d) Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detentaba indirectamente el 100% de participación en Nearshoring Experts & Technology, S.C., (“NEXT, S.C.”) que a su vez era Fideicomitente de Fibra NEXT. Por otra parte, NEXT, S.C. tenía la totalidad de los derechos fideicomisarios de NEXT Properties. El total de la participación sobre 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador”) sigue siendo propiedad del Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por $47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.
En resolución de Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025, se aprobó la sustitución del administrador, NEXT S.C., por el 2401 NEXT Management S.C., quien fungirá como administrador de Fibra NEXT y NEXT Properties. Al mismo tiempo a partir del 1 de octubre de 2025, se efectuaron una serie de reestructuras societarias que culminaron en que, al 31 de diciembre de 2025, NEXT S.C., ya no es una subsidiaria de Fibra NEXT y se le desvinculó de la estructura accionarial de las entidades contenidas en los presentes estados financieros consolidados.

e) Confirmación de criterio FIBRA

El 31 de enero de 2025, el Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la 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.

f) Adquisición de proyectos

El 30 de noviembre de 2025, Fibra NEXT adquirió la nave industrial Doña Rosa II por $220 millones de pesos.

En asamblea de tenedores del 10 de octubre de 2025, se aprobó la potencial adquisición de 3 activos que se encuentran ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún y que cuentan con un total de 410,843 m2 de área bruta rentable, de los cuales 262,446 m2 se encuentran en desarrollo y 148,397 m2 se encuentran estabilizados. El valor total de la transacción es por $5,000 millones y se estima se requerirá de $2,500 millones adicional para su construcción total.

g) Intercambio de bonos internacionales- Exchange

El 5 noviembre de 2025, Next Properties lanzó un programa de seis ofertas de intercambio de deuda para sustituir el 50% de los bonos emitidos previamente emitidos por Fibra UNO por nuevas notas de Next Properties, bajo un proceso internacional Regla144A/Reg S. El 3 de diciembre de 2025, culminó el proceso de intercambio de bonos permutando el 50% de las series 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 de Fibra UNO por series de Next Properties. En el caso de la serie 2037 de Fibra UNO, el 50% de la misma se consolidó en la serie 2032 de Next Properties así como la emisión de un monto nocional adicional equivalente a $9.8 millones de dólares norteamericanos.

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

Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados del Fideicomiso y sus subsidiarias han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 34 Información Financiera Intermedia.

La Administración de Fibra NEXT 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".

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

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

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

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

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

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

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

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

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Citi México	ACGF 52362	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-12-04	2026-06-04	SOFR 1M	5	Quirografario	2,652,195,000	2,605,172,000	2,605,172,000					9,056,000	0	
BBVA México	748915899	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2027-09-09	SOFR 1M	6	Quirografario	13,760,025,000	13,475,025,000				13,475,025,000			0	
BBVA México	PQ	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2025-12-08	2026-03-06	TIIEF 28	8	Quirografario	1,450,000,000	1,450,000,000	1,450,000,000						0	
BBVA México	PQ	Pagos constantes	USD	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	SOFR 3M	6	Hipotecario	225,480,000	220,710,000	2,863,000	3,144,000	3,481,000	12,464,000	198,758,000	1,375,000	0	
Metlife México	ADD-520183	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-11-27	2028-12-01	Tasa Fija	12	Hipotecario	732,440,000	732,148,000	1,813,000	1,920,000	2,034,000	726,381,000			0	
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2031-03-13	TIIE 28	10	Hipotecario	526,312,000	518,310,000	24,575,000	25,453,000	26,362,000	84,871,000	357,049,000		0	
Banorte	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-12-03	2037-06-13	TIIEF 28	10	Hipotecario	509,588,000	508,235,000	6,117,000	7,146,000	7,832,000	26,668,000	460,472,000		0	
BBVA México	PQ	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2024-05-30	2029-05-30	TIIE 91	9	Hipotecario	982,750,000	982,750,000	12,750,000	14,000,000	15,500,000	55,500,000	885,000,000	9,241,000	0	
Bancomext	20-351-1962538	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2023-08-11	2031-02-23	TIIE 28	9	Hipotecario	1,843,734,000	1,839,972,000	15,048,000	15,800,000	17,681,000	56,241,000	1,735,202,000	888,000	0	
Total Bancarios [Miembro]											22,682,524,000	22,332,322,000	4,118,338,000	67,463,000	72,890,000	14,437,150,000	3,636,481,000	20,560,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
US89834MAD83/USP9402MAD13	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-03	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	6,396,495,000	6,288,345,000					6,288,345,000	32,778,000	0.112	
US89834MAA45/USP9402MAA73	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-03	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,081,779,000	6,962,042,000	4,118,338,000				6,962,042,000	25,424,000	0.124	
US89834MAE66/USP9402MAE95	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-03	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,995,619,000	7,860,432,000		67,463,000			7,860,432,000	37,671,000	0.14	

US89834MAC01/USP9402MAC30	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-03	2034-02-13	Tasa Fija	7.38	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	5,480,882,000	5,388,213,000			72,890,000		5,388,213,000	29,804,000	0.096	
US89834MAB28/USP9402MAB56	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2025-11-03	2032-01-23	Tasa Fija	7.7	Baa3 por Moody's y BBB- por Fitch	7,489,035,000	7,362,412,000				14,437,150,000	7,362,412,000	42,518,000	0.131	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											34,443,810,000	33,861,444,000	0	0	0	0	33,861,444,000	168,195,000		

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]											57,126,334,000	56,193,766,000	4,118,338,000	67,463,000	72,890,000	14,437,150,000	37,497,925,000	188,755,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.33

Total de financiamientos:	22,332,322,000
Total de deuda bursátil:	33,861,444,000

Total de intereses devengados no pagados

188,755,000

Activos:	168,535,947,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.51
Activos:	168,535,947,000
Títulos de capital:	111,468,824,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.29

Activos líquidos:	10,308,475,000
IVA por recuperar:	3,424,291,000
Utilidad operativa estimada:	5,243,886,000
Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización estimadas intereses:	3,838,166,000
Amortización programadas capital:	4,185,801,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	278,790,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0