




# ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES



ABRIL 2026

# CONTENIDO

- I. ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES.
- II. INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL ORDEN DEL DÍA.
- III. ANEXOS.



I. ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES.

# ORDEN DEL DÍA



- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones y Comité de Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informe anual de actividades del Comité de Ética y Sustentabilidad; (iii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iv) informe del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (v) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2025, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Licenciado Alejo Martín Muñoz Manzo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Ingeniero Luis Javier Peña Kegel como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Doctor Herminio Alonso Blanco Mendoza como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.

# ORDEN DEL DÍA




- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Maestro Jaime Chico Pardo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación de la Maestra María Cecilia Jiménez Cornejo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- IX. Lectura del Presidente de la Asamblea, del informe de Fibra Uno sobre la ratificación de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso (no independientes).
- X. Propuesta y aprobación de la recomendación del Comité de Compensaciones, para alinear el KPI (*key performance indicator*) de sostenibilidad del Plan de Compensaciones a Largo Plazo de conformidad con los compromisos financieros.
- XI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso, directa o indirectamente, adquiera la totalidad o una parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por cualesquiera fideicomisos de inversión en bienes raíces conocidos como FIBRAS, a través de una o más operaciones, incluyendo aquellas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, y mediante cualquier mecanismo, incluyendo ofertas públicas de adquisición; así como para autorizar al Comité Técnico y delegarle amplias facultades para llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumir lo anterior.

# ORDEN DEL DÍA



- XII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs suficientes y necesarios para los fines descritos en el punto anterior, delegando al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para definir y, en su caso, ajustar los términos de su emisión, oferta, suscripción y destino.
- XIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para delegar al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para determinar el destino, así como para definir o, en su caso, ajustar los términos, plazos, condiciones y características conforme a los cuales los CBFIs que se mantengan en tesorería del Fideicomiso podrán destinarse a una o varias colocaciones y/o entregarse a terceros como contraprestación total o parcial en operaciones de adquisición de activos.
- XIV. Designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.



## II. INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL ORDEN DEL DÍA.

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones y Comité de Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informe anual de actividades del Comité de Ética y Sustentabilidad; (iii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iv) informe del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (v) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2025, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

Los informes se adjuntan a la presente como **Anexo A**, mismos que se encuentran a disposición de los Tenedores en la página de internet: <https://fibranext.mx>.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

Los los Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025 se adjuntan a la presente como **Anexo B**, mismos que se encuentran a disposición de los Tenedores en la página de internet: <https://fibranext.mx>.

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Licenciado Alejo Martín Muñoz Manzo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia. .



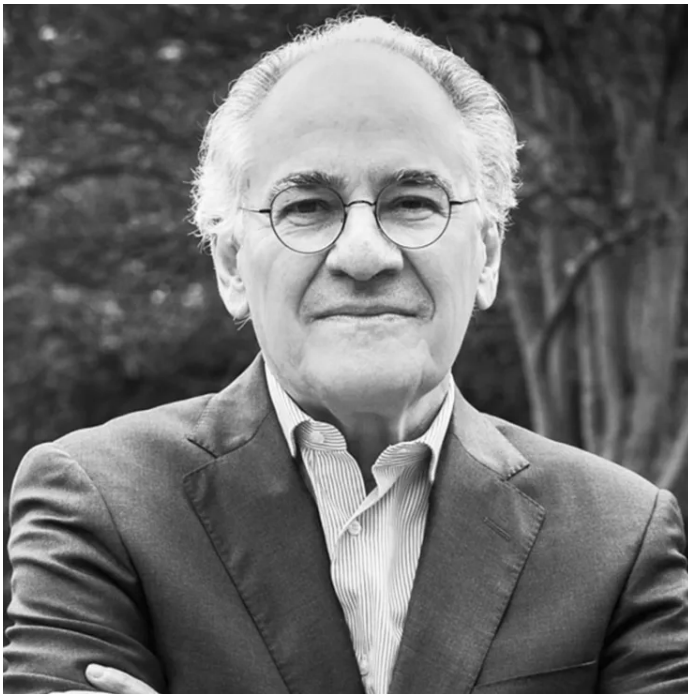
Alejo Muñoz Manzo es el socio fundador Muñoz, Manzo y Ocampo, una firma de asesoría fiscal en México, fundada en 2006. El Sr. Muñoz desarrolló su carrera en J.P. Morgan, EY y PwC. Cuenta con licenciatura en contabilidad y finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y una maestría (LLM) en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

#### IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Ingeniero Luis Javier Peña Kegel como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independendencia.



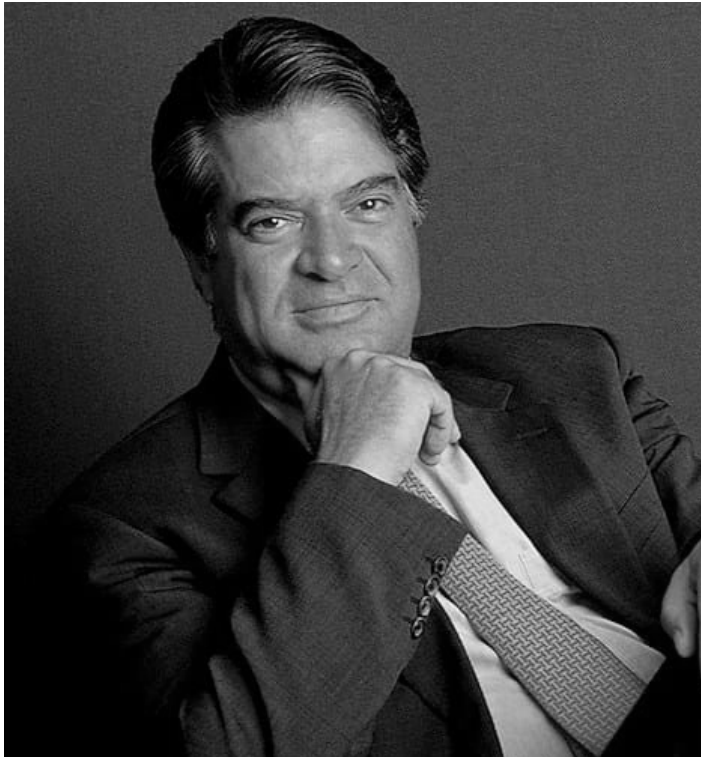
Luis Peña Kegel es socio fundador y copresidente de Silvergreen Capital, empresa boutique mexicana de asesoramiento en inversiones, especializada en fusiones y adquisiciones, reestructuración de empresas y financiación estructurada. Anteriormente, ocupó el cargo de Vicepresidente de Banca y Mercados 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 Hispánicos 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.

**V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Doctor Herminio Alonso Blanco Mendoza como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.**



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.

**VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del Maestro Jaime Chico Pardo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.**



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.

## VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación de la Maestra María Cecilia Jiménez Cornejo como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.



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.

**VIII.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Se propone ratificar para el ejercicio social 2026 el emolumento anual previamente aprobado para el ejercicio 2025.

**IX. Lectura del Presidente de la Asamblea, del informe de Fibra Uno sobre la ratificación de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso (no independientes).**

Nombre	Cargo	Edad	Género	Suplentes
Moisés El-Mann Arazi	Presidente	72	Masculino	Charles El-Mann Fasja
André El-Mann Arazi	Vicepresidente Ejecutivo	61	Masculino	Charles El-Mann Jafif
Max El-Mann Arazi	Miembro	66	Masculino	Charles El-Mann Metta
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro	64	Masculino	-
Ana Karen Mora González	Miembro	37	Femenino	-

**X. Propuesta y aprobación de la recomendación del Comité de Compensaciones, para alinear el KPI (*key performance indicator*) de sostenibilidad del Plan de Compensaciones a Largo Plazo de conformidad con los compromisos financieros.**

Se recomienda alinear el KPI (Certificaciones en Edificaciones Sostenibles) de sostenibilidad del LTI con las metas previstas en el Marco de Referencia para Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad, que a su vez están validadas por Fitch en su SPO.

Lo anterior permite mantener consistencia entre los incentivos de la administración, con los compromisos de financiamiento sostenible asumidos por NEXT, mediante una métrica objetiva, verificable y alineada con las prácticas de mercado.

Los objetivos del KPI de Certificaciones en Edificaciones Sostenibles están definidos en nuestro Marco de Referencia para Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad y fueron validados como retadores por Fitch en su Segunda Opinión:

Año	Objetivo KPI para Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad
2025	28.00%
2026	33.00%
2027	37.00%
2028	42.00%
2029	44.00%
2030	48.00%
2031	52.00%
2032	56.00%
2033	60.00%
2034	63.00%
2035	65.00%

Documentos de referencia:

- [Marco de referencia para instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad](#)
- [Opinión de Segunda Parte \(SPO\)](#), otorgada por Fitch con la máxima calificación (Excelente).

**XI.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso, directa o indirectamente, adquiriera la totalidad o una parte de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por cualesquiera fideicomisos de inversión en bienes raíces conocidos como FIBRAs, a través de una o más operaciones, incluyendo aquéllas que representen el 20% o más de los activos consolidados del patrimonio del Fideicomiso, y mediante cualquier mecanismo, incluyendo ofertas públicas de adquisición; así como para autorizar al Comité Técnico y delegarle amplias facultades para llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumir lo anterior.

La declaración de información que se presenta en términos del artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado, así como la presentación de la operación, se adjuntan a la presente como Anexo C y Anexo D, respectivamente, y se encuentran a disposición de los Tenedores en la página de internet del Fideicomiso:

<https://fibranext.mx>

# Resumen de la Operación Propuesta

## Breve Resumen

- La operación propuesta contempla la adquisición de hasta la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), mediante uno o varios mecanismos, incluyendo ofertas públicas y/o privadas, con contraprestación en CBFIs de FIBRA NEXT, efectivo o una combinación de ambos
- Asimismo, se propone facultar al Comité Técnico y a los apoderados de FIBRA NEXT para definir, negociar, acordar, modificar e instrumentar los términos y condiciones de la operación, así como celebrar los documentos y actos necesarios para su implementación y perfeccionamiento, sin requerir aprobaciones adicionales
- De igual forma, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de FIBRA NEXT y del Administrador para llevar a cabo los trámites, gestiones, autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y consentimientos que resulten necesarios ante autoridades, entidades y participantes del mercado para la ejecución de la operación

## Operación para discusión y aprobación

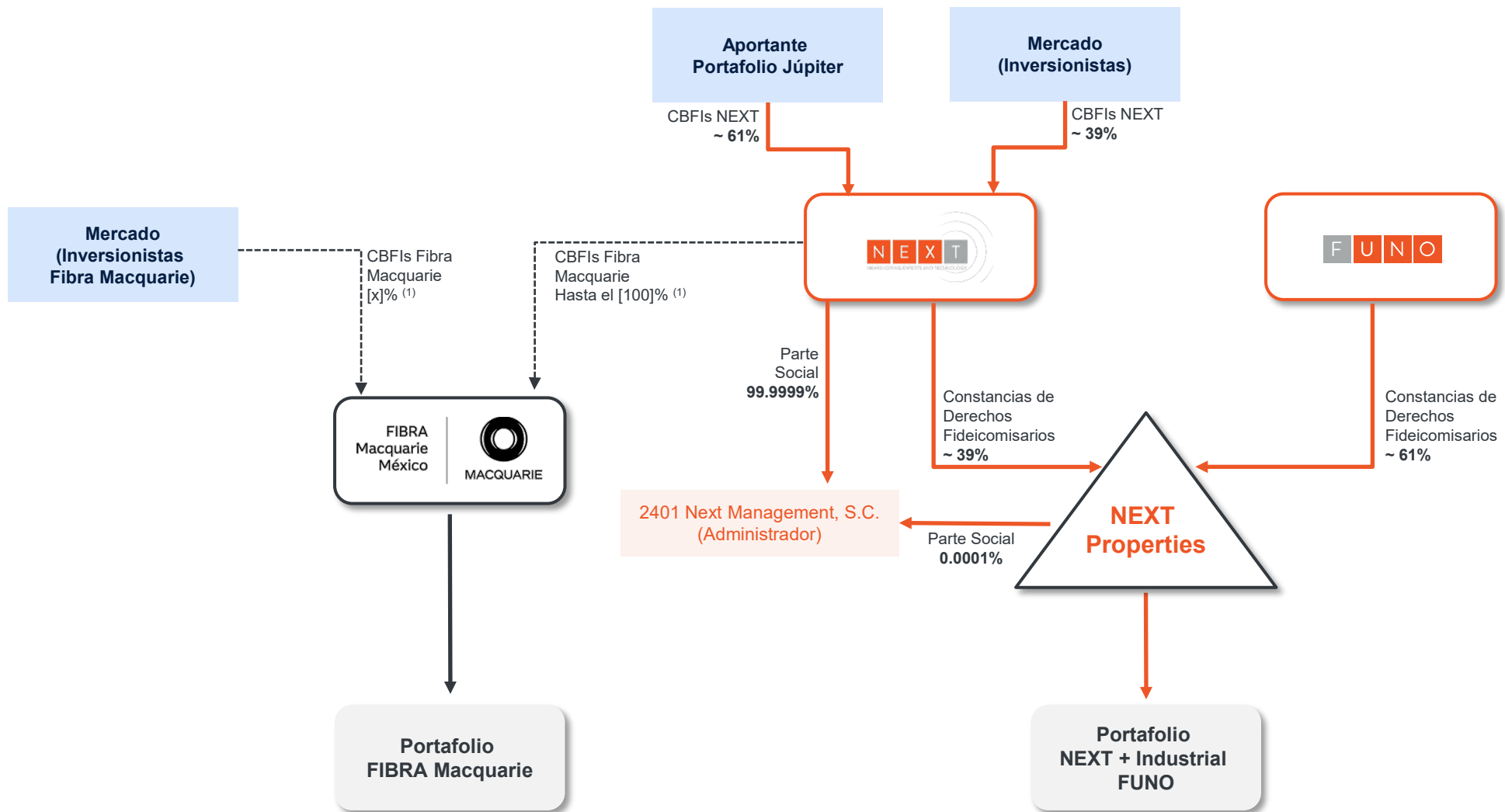
Conforme al comunicado de fecha 18 de marzo de 2026, FIBRA NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informó su intención, sujeta a las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, de realizar una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la que contemplaría ofrecer una combinación de efectivo y capital, así como entablar conversaciones formales con tenedores relevantes, en los siguientes términos: a elección de cada tenedor, 0.420 CBFIs de FIBRA NEXT por cada CBFI de FIBRA Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de FIBRA Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambas alternativas<sup>(1,2)</sup>

De ser aprobado por la Asamblea, el Comité Técnico, así como los apoderados de FIBRA NEXT facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, contarán con las más amplias facultades, en los términos aprobados por la propia Asamblea, para definir, modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y sus componentes, así como cualquier otro término o condición relacionada con la contraprestación, el factor de intercambio y la emisión de CBFIs

**La presente propuesta se somete exclusivamente para efectos informativos y de referencia, así como para conocimiento, análisis y discusión de la Asamblea**

Notas: (1) En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por FIBRA NEXT. FIBRA NEXT estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por FIBRA Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas. (2) Esta declaración no constituye una oferta o policitación sobre cualquier tipo de valores. Los valores de que se trata no pueden ser, en su caso, objeto de oferta pública hasta que, en su caso, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

# Estructura NEXT Integrando FIBRA Macquarie



Notas: (1) La participación final de Fibra Next en Fibra Macquarie estará determinada en función del porcentaje de aceptación de la oferta pública de adquisición por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, en el entendido de que el remanente continuará participando como inversionista en Fibra Macquarie.

**XII.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso emita CBFIs suficientes y necesarios para los fines descritos en el punto anterior, delegando al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para definir y, en su caso, ajustar los términos de su emisión, oferta, suscripción y destino.

CBFIs para ser entregados a terceros para adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12).

Hasta 400,000,000 CBFIs\*

\*Para efectos de la autorización solicitada, el número máximo de CBFIs a emitir se determinó asumiendo que la totalidad de los tenedores de CBFIs emitidos por Fibra Macquarie opte por recibir CBFIs de Fibra Next como contraprestación, sin considerar la alternativa en efectivo, e incluye un margen para posibles ajustes y mejoras al factor de intercambio.

**XIII.** Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para delegar al Comité Técnico del Fideicomiso amplias facultades para determinar el destino, así como para definir o, en su caso, ajustar los términos, plazos, condiciones y características conforme a los cuales los CBFIs que se mantengan en tesorería del Fideicomiso podrán destinarse a una o varias colocaciones y/o entregarse a terceros como contraprestación total o parcial en operaciones de adquisición de activos.

El Fideicomiso mantiene ciertos CBFIs en tesorería. En ese sentido, se propone delegar al Comité Técnico amplias facultades respecto de dichos CBFIs en tesorería, así como de cualesquiera otros CBFIs que, en su caso, se emitan de tiempo en tiempo y permanezcan en tesorería, a efecto de que determine su destino y defina o, en su caso, ajuste los términos, plazos, condiciones y características conforme a los cuales dichos CBFIs podrán ser objeto de colocaciones y/o ser entregados a terceros como contraprestación total o parcial en operaciones de adquisición de activos.

### III. ANEXOS

Anexo A. Informes de los Comités.

Anexo B. Estados Financieros Auditados Consolidados por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Anexo C. Declaración de información que se presenta en términos del artículo 35 de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado.

Anexo A  
Informes de los Comités

[SE ADJUNTAN]

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en la fracción II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría, durante el ejercicio 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “Periodo de Revisión”), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT25” (“CBFIs”), próxima a celebrarse el 13 de abril de 2026.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C. (“Administrador del Fideicomiso”), ni del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número “2401” y denominado “*Next Properties*” (el “Fideicomiso Subsidiario”). Lo anterior tomando en consideración el dictamen de la sociedad denominada Galaz, Yamazaki, Ruíz, Urquiza, S.C., como auditor externo del Fideicomiso (el “Auditor Externo”), que se adjunta al presente informe como **Anexo A** (el “Dictamen del Auditor Externo”), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) Debido a que no se han identificado incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable del Fideicomiso y/o del Fideicomiso Subsidiario, a la fecha no ha sido necesario adoptar medidas preventivas y correctivas.
- c) Que este Comité de Auditoría considera que el Auditor Externo y su personal han desempeñado los servicios de auditoría externa de manera satisfactoria.
- d) Que no hay resultados que informar derivado de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso.
- e) Que durante el Periodo de Revisión no se han modificado o aprobado modificaciones a las políticas contables del Fideicomiso.
- f) Durante el Periodo de Revisión no se han adoptado medidas derivado de observaciones formuladas por los Tenedores de CBFIs, miembros de los Comités del Fideicomiso, directivos del Administrador, Representante Común, Fiduciario, Auditor Externo y, en general, de cualquier tercero, ya que no se ha recibido observación alguna, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría externa. Informamos de igual manera que durante el Periodo de Revisión no se han recibido denuncias sobre hechos que estimen irregulares en la administración del Fideicomiso.

g) Asimismo, este Comité de Auditoría informa que durante el Periodo de Revisión, se celebraron las siguientes sesiones en las cuales se resolvió lo siguiente:

- I. En sesión de fecha 16 de octubre de 2025, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente:
  - (i) Tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2025;
  - (ii) Recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los estados financieros por el periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2025;
  - (iii) Tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2025, en los términos expuestos en dicha sesión;
  - (iv) Recomendar al Comité Técnico que se lleve a cabo la ratificación de la contratación del Auditor Externo, es decir, de Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, así como la emisión del correspondiente Informe de Auditoría Externa, con base en el presupuesto presentado en dicha sesión;
  - (v) Recomendar al Comité Técnico que autorice al Administrador llevar a cabo la contratación, en caso de que sean requeridos, de los Servicios Potenciales del Auditor Externo, consistentes en la revisión limitada de la información financiera que pudiera solicitársele, en caso de que dicha revisión resulte necesaria para la emisión de instrumentos financieros y/o cualquier otro instrumento, título o valor por parte del Fideicomiso, así como, servicios para efectos de poder cumplir con los lineamientos de la Circular Única de Auditores Externos ("CUAE"), hasta por la cantidad de: (a) \$6,000,000.00 M.N. (seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el caso de que el Fideicomiso hubiera requerido de una revisión a septiembre de 2025; y (b) \$8,000,000.00 M.N. (ocho millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el caso de que el Fideicomiso hubiera requerido hacer una revisión a diciembre de 2025; y
  - (vi) Recomendar al Comité Técnico la aprobación y/o ratificación de todos los pagos realizados durante el ejercicio 2025 por el Administrador en favor del Auditor Externo, por la cantidad aproximada de \$6,600,000.00 M.N. (seis millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) por distintos servicios, incluyendo auditorías anuales 2024, revisiones limitadas, reportes 314s y proforma utilizados para la primera Emisión de CBFIs, el folleto informativo para la Asamblea de Tenedores, el Prospecto de Colocación y el *Offering Memorandum*, y, en su caso, ratificar y/o aprobar el remanente por ejercer de aproximadamente \$2,600,000.00 M.N. (dos millones seiscientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en sus sesiones celebradas el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.



Secretario de las sesiones del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next celebradas el 24 de febrero de 2026.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I, del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en la cláusula 9.3.3 del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso el informe de las actividades realizadas por el Comité de Prácticas (el “Comité de Prácticas”), durante el ejercicio 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “Periodo de Revisión”), a fin de que, en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT25” (“CBFis”), a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No tener observación alguna sobre el desempeño de las actividades que llevaron a cabo los directivos relevantes del Fideicomiso, durante el Periodo de Revisión.
- b) Las actividades realizadas por parte de (i) el Comité Técnico; y (ii) el Administrador (2401 Next Management, S.C.); del Fideicomiso, en nuestra opinión, fueron desempeñadas de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- c) No se han aprobado ni recomendado por este Comité de Prácticas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores, ya que dicha facultad es inherente al Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.
- d) No se han otorgado dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, toda vez que, hasta donde es del conocimiento de este Comité de Prácticas, durante el Periodo de Revisión, ninguno de los miembros del Comité Técnico, consejeros, funcionarios o cualquier persona con poder de mando dentro del Fideicomiso, aprovechó oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, correspondientes al Fideicomiso o a las personas morales que éste controla o en las que tenga una influencia significativa.
- e) Asimismo, este Comité de Prácticas informa que durante el Periodo de Revisión, se celebraron las siguientes sesiones en las cuales se resolvió lo siguiente:
  - (i) En sesión de fecha 16 de octubre de 2025, este Comité de Prácticas aprobó en todos sus términos: (i) emitir la opinión favorable a efecto de que el Comité Técnico pudiera discutir, revisar y, en su caso, aprobar cierta transacción consistente en una serie de operaciones independientes entre sí, por medio de las cuales el Fideicomiso adquiriría, ya sea de manera directa o a través del

Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "2401" y denominado "Next Properties", hasta 3 (tres) Activos en los que participan los Fideicomitentes Júpiter y, en su caso, terceros (la "Transacción"). Dicha Transacción fue descrita en el Folleto Informativo y presentada por el Administrador en la Asamblea de Tenedores celebrada el 10 de octubre de 2025; en la inteligencia de que cada operación podría perfeccionarse de manera autónoma, sin que el cierre de alguno de los Activos quedara condicionado al cierre de los demás; y (ii) recomendar al Comité Técnico la ratificación de todos los actos, gestiones y negociaciones llevadas a cabo por el Administrador del Fideicomiso y/o por sus funcionarios, representantes o personas autorizadas, realizadas durante las negociaciones encaminadas a la ejecución de la mencionada Transacción.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Prácticas y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en sus sesiones celebradas el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alejandro Chico Pizarro', is positioned above the typed name of the secretary.

Secretario de las sesiones del Comité de Prácticas y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, celebradas el 24 de febrero de 2026.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL "FIDEICOMISO") IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso el informe de este Comité de Nominaciones (el "**Comité de Nominaciones**"), por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el "**Periodo de Revisión**"), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "NEXT25" ("**CBFIs**"), a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus subcomités, es decir, el Comité de Prácticas, Comité de Auditoría, Comité de Compensaciones y Comité de Ética y Sostenibilidad (conjuntamente a estos últimos los "**Subcomités**"), durante el Periodo de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) El Comité Técnico durante el Periodo de Revisión ha cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 24 de la Ley del Mercado de Valores.
- c) Los Miembros Independientes que conforman el Comité Técnico y los Subcomités no han desempeñado el cargo de auditor externo del Fideicomiso o de las Personas Relacionadas a éste durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de su nombramiento.
- d) Los Miembros Independientes que conforman el Comité Técnico y los Subcomités han sido seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características pueden desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.
- e) En la Asamblea General de Tenedores de CBFIs, en su sesión del 25 de agosto de 2025, se calificó la independencia y la idoneidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico para ocupar dichos cargos, los cuales a su vez, integran los Subcomités.
- f) En la misma Asamblea General de Tenedores de CBFIs, de fecha 25 de agosto de 2025, se designó, ratificó y/o se informó la integración del Comité Técnico del Fideicomiso y se tomó debida nota sobre dicha integración.
- g) Asimismo, la Asamblea General de Tenedores de CBFIs, de fecha 25 de agosto de 2025, resolvió recomendar al Comité Técnico la designación y/o nombramiento de los miembros que integrarían los Subcomités.

h) Por su parte, en sesión de Comité Técnico celebrada el 01 de octubre de 2025, se resolvió entre otras cosas, lo siguiente:

- (i) Aprobar el establecimiento de los siguientes Subcomités: Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones, Comité de Compensaciones y Comité de Ética y Sostenibilidad;
- (ii) Aprobar el nombramiento del Señor Alejandro Chico Pizarro como Secretario No Miembro del Comité Técnico y de los demás Subcomités;
- (iii) La integración de los Subcomités, para quedar conformados de la siguiente manera:

<b>Comité de Auditoría</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Alejo Martín Muñoz Manzo	Presidente
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Miembro
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro

<b>Comité de Prácticas</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Presidente
Jaime Chico Pardo	Miembro
Luis Javier Peña Kegel	Miembro

<b>Comité de Nominaciones</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Jaime Chico Pardo	Presidente
Alejo Martín Muñoz Manzo	Miembro
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro
André El-Mann Arazi	Miembro
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro

<b>Comité de Compensaciones</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
María Cecilia Jiménez Cornejo	Presidente
Luis Javier Peña Kegel	Miembro
Jaime Chico Pardo	Miembro
André El-Mann Arazi	Miembro
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro

<b>Comité de Ética y Sostenibilidad</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Ana Karen Mora González	Presidente



Gonzalo Pedro Robina Ibarra

Miembro

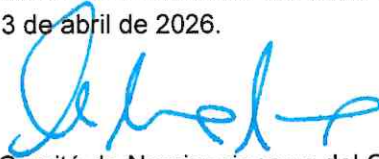
Raúl Alfredo Gallegos Navarro

Miembro

- i) Durante el Periodo de Revisión, este Comité de Nominaciones no ha propuesto candidatos para sustituir a los miembros que integran el Comité Técnico y los Subcomités y/o la constitución de nuevos comités.
- j) Durante el Periodo de Revisión este Comité de Nominaciones ha evaluado si existe algún obstáculo que pueda impedir a los Miembros Independientes a cumplir con sus deberes y en nuestra opinión no ha existido alguno.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Nominaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en sus sesiones celebradas el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.



Secretario de las sesiones del Comité de Nominaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, celebradas el 24 de febrero de 2026.

Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”) IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en inciso c) del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso el informe de este Comité de Compensaciones (el “Comité de Compensaciones”), por el período comprendido del 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “Periodo de Revisión”), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT25” (“CBFIs”), a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico, Comité de Prácticas, Comité de Auditoría, Comité de Ética y Sostenibilidad y del Comité de Nominaciones del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) Durante el ejercicio 2025, el Comité Técnico Inicial, es decir el Comité Técnico previo a la primera Emisión de CBFIs, en su sesión celebrada el 14 de abril de 2025, aprobó autorizar el establecimiento del Plan de Compensación a Largo Plazo en favor de los ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador del Fideicomiso, así como de los ejecutivos, funcionarios y empleados del administrador del patrimonio de cualquier Fideicomiso Subsidiario, considerando las siguientes características: a) Plan de Compensación a Largo Plazo contempla el pago y entrega de una compensación por desempeño de los ejecutivos, funcionarios y empleados del Administrador; b) Sería válido por un plazo de 10 años contados a partir de 2025; c) El plan sería regulado y supervisado por el comité que se denomine “Comité de Compensaciones” que se establezca en términos de lo dispuesto en el numeral (ii) del inciso xix de la Cláusula Novena, sección 9.1.22.2 del Fideicomiso; d) El comité antes referido regulará la compensación correspondiente por asignación y someterá sus consideraciones para aprobación final del Comité Técnico;
- c) Por su parte, la Asamblea de Tenedores de CBFIs del Fideicomiso celebrada el 25 de agosto de 2025, aprobó la implementación del Plan de Compensación a Largo Plazo en favor de los empleados, ejecutivos y colaboradores de las empresas que tienen encomendada la dirección, administración, operación y asesoría del Fideicomiso y del Fideicomiso Subsidiario, incluyendo los del Administrador, con una vigencia de 10 años contados a partir de la celebración de dicha Asamblea, bajo las siguientes características:
  - **Tamaño**: La emisión de 19,017,934 CBFIs, equivalente al 5% de los CBFIs del Fideicomiso.
  - **Alcance**: El plan será válido por 10 años a partir del 2025.
  - **Periodo de otorgamiento**: 3 años posterior a la asignación.


- **Gobernanza:**

- i. El plan será gobernado por el Comité de Compensaciones.
- ii. El Administrador del Fideicomiso deberá proponer la compensación a dicho Comité de Compensaciones, quien analizará y recomendará la compensación al Comité Técnico.
- iii. El Comité Técnico, analizará la recomendación e instruirá al Administrador llevar a cabo la compensación a los colaboradores.
- iv. El Administrador deberá implementar la compensación.

El Plan de Compensaciones a Largo Plazo atenderá en todo momento a los estándares y prácticas de la industria, tanto en México como en los Estados Unidos de América y dependiendo de las actividades, funciones y responsabilidades que desempeñan cada uno de ellos, asimismo, el Plan de Compensaciones a Largo Plazo incluye ciertas condiciones y variables de conformidad con los estándares internacionales del mercado. La compensación por desempeño que recibirán los empleados y funcionarios del Administrador estará sujeta a métricas ligadas estrechamente con el desempeño y crecimiento del Fideicomiso que son:

- i.* Crecimiento del FFO por CBFi ("**FFO/CBFi**"); que significarán los fondos de las operaciones dividido entre el número de CBFIs en circulación elegibles a recibir dividendos en el año correspondiente;
- ii.* Crecimiento del dividendo por CBFi ("**Dividendo/CBFi**"), los cuales se referirán a los dividendos y Distribuciones pagadas (de la ganancia fiscal y los retornos de capital) dividido entre el número de CBFIs en circulación elegibles a recibir dividendos en el año correspondiente;
- iii.* Crecimiento en el precio del CBFi, mismo que se entenderá como el incremento en porcentaje del precio del CBFi, contra el cierre del precio del último día de cotización contra el precio del CBFi en el primer día de cotización del ejercicio fiscal previo al año calendario de asignación; y
- iv.* Objetivos de Sostenibilidad ("**Sostenibilidad**") ((proyectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza) (m<sup>2</sup> certificados en LEED oro, platino, cero y EDGE)), el cual se deberá entender como el incremento en porcentaje del ABR certificada bajo los esquemas LEED, BOMA o EDGE, en su camino a ser un portafolio carbono cero. El objetivo final es llegar a los niveles LEED zero y EDGE Zero en 2050.

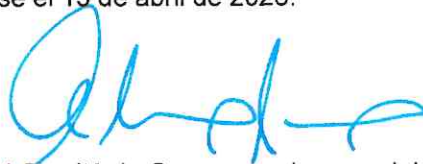
Asimismo, el Plan de Compensaciones a Largo Plazo tendría las siguientes características:

1. Hasta el 10% de los CBFIs del Plan de Compensaciones a Largo Plazo, pueden ser emitidos al año.
  2. En el caso de que se emitan opciones, el Fideicomiso certificará que dichas opciones no sean emitidas a descuento del precio de mercado en el momento de la Emisión.
  3. 20% por bono de lealtad: los CBFIs disponibles para distribución bajo el Plan de Compensaciones a Largo Plazo de forma anual, pueden ser emitidos como un bono de retención.
- 

4. 80% de los CBFIs disponibles para ser emitidos bajo el Plan de Compensaciones a Largo Plazo, serán otorgados de acuerdo con las siguientes métricas:
    - 4.1. 20% FFO/CBFI
    - 4.2. 20% Dividendo/CBFI
    - 4.3. 20% Crecimiento en el Precio del CBFI
    - 4.4. 20% Sostenibilidad
  5. Si en algún determinado año, los CBFIs disponibles para distribución no son emitidos, estos CBFIs pueden ser emitidos en los años siguientes, con un límite no mayor a 20% de los CBFIs del Plan de Compensaciones a Largo Plazo.
  6. En el caso de que un participante incurriera en fraude, prácticas deshonestas, faltas graves de conducta, incumplimiento de sus deberes u obligaciones con el Fideicomiso, o cualquier acción que lo desacredite, esto conducirá a la terminación de la relación contractual y a la recuperación o pérdida de todos los CBFIs no adquiridos.
- d) Además del Plan de Compensaciones a Largo Plazo, este Comité de Compensaciones no ha recomendado ni el Comité Técnico ha aprobado, algún paquete de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, 2401 Next Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Compensaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en sus sesiones celebradas el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.



Secretario de las sesiones del Comité de Compensaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, celebradas el 24 de febrero de 2026.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro



# Comité de Ética y Sostenibilidad

Febrero 2026



# Orden del Día

- Sostenibilidad en 2025
- Sostenibilidad en 2026
  - Gobernanza
  - Compromisos a Corto Plazo



# Sostenibilidad en 2025

# Sostenibilidad 2025

- Se realizó el Análisis de Doble Materialidad de Fibra Next, que permitió identificar los temas de mayor relevancia para los grupos de interés, internos y externos.
- Se elaboró el Marco de Referencia para el Financiamiento con Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad.
  - SPO con la máxima calificación – Excelente –, por Fitch.
  - Instrumentos financieros ligados al desempeño anual del KPI de Certificaciones en Edificaciones Sostenibles.
- Fibra Next:
  - Se adhirió al Pacto Mundial
  - Se volvió socio de AMEFIBRA
  - Se hizo miembro de AMPIP

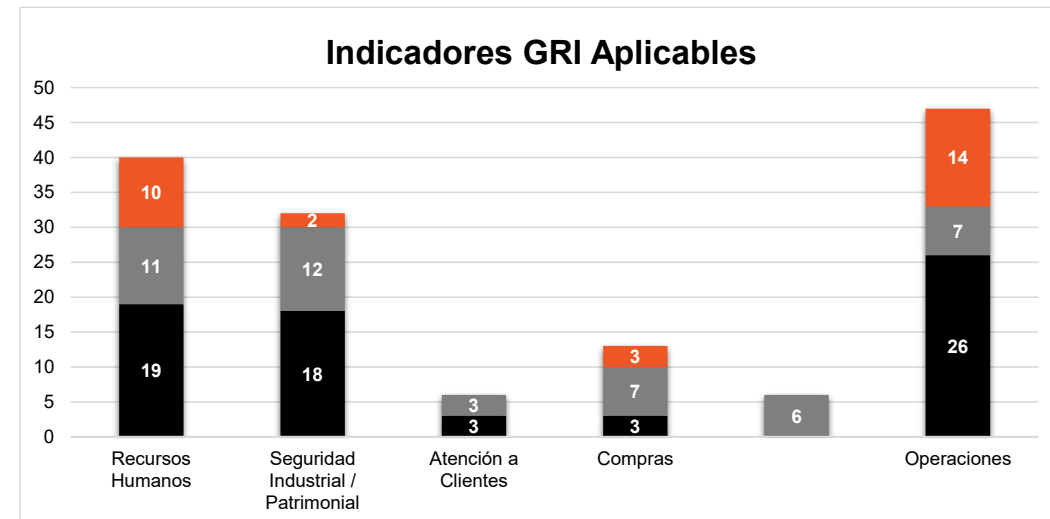


# Sostenibilidad 2025



- Se realizó un diagnóstico en sostenibilidad, utilizando los estándares GRI sociales y ambientales, en Parks Industrial.
  - Parks Industrial tiene la mayor cobertura del GLA de Fibra Next.
  - Actualmente Parks está realizando planes de acción para mejorar el desempeño en materia de sostenibilidad en las propiedades del Fibra.

Parks Industrial	Indicadores GRI Aplicables			
	Total	Con Información para Reportar	Hay una Base	Pendientes
Recursos Humanos	40	29	0	11
Seguridad Industrial	32	2	3	27
Atención a Clientes	6	6	0	0
Compras - Social	13	0	0	13
Compras - Ambiental	6	0	0	6
Operaciones	47	27	5	15
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>72</b>



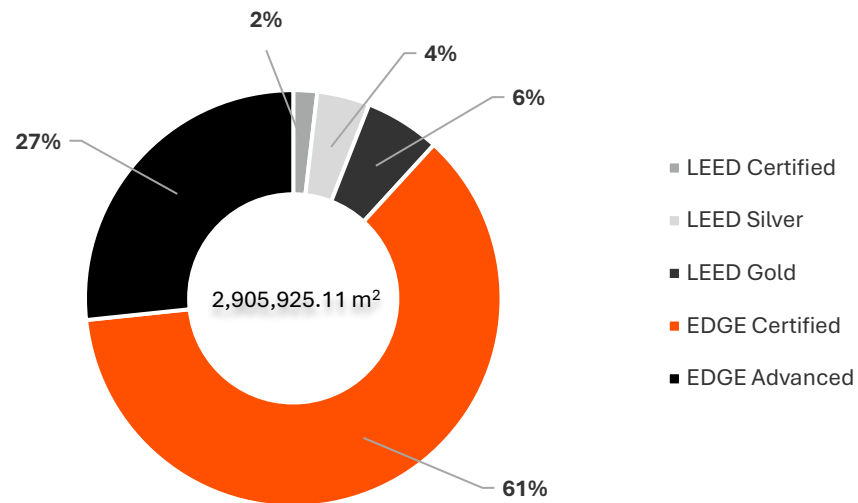
Importancia para reporte a grupos de interés:

■ Alto ■ Medio ■ Bajo

# Sostenibilidad 2025

- 2025 cerró con un 38.4% certificado del portafolio total.

FIBRA NEXT - CERTIFICACIONES POR ESQUEMA



- SLB: 2025 cerró con el 36.1% del portafolio certificado bajo los esquema elegibles y los niveles definidos en el Marco.

FIBRA NEXT - % CUMPLIMIENTO KPI PARA LOS SLB



**Nota:** 11 propiedades adquiridas a FINSA con LEED Silver y Certified, no cuentan para el KPI vinculado a los SLB.



# Sostenibilidad en 2026

# Gobernanza

## Políticas Existentes

- Política de Sostenibilidad
- Política de Diversidad e Inclusión
- Política de Capacitación y Desarrollo
- Política de Inversión Responsable
- Política para la Identificación, Evaluación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad en Naves Industriales

## Se solicita recomendación al Comité Técnico de:

- Código de Ética

# Gobernanza – Código de Ética



Temas Relevantes	Descripción
<b>Derechos Humanos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Define los lineamientos y prohibiciones en materia de derechos humanos, incluyendo los específicos al trabajo infantil.</li><li>- Fibra Next rechaza actos de violencia / acoso, que afecten la integridad de los colaboradores, inquilinos, proveedores y cualquier parte relacionada.</li></ul>
<b>Diversidad e Inclusión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fibra Next busca garantizar la inclusión y la igualdad sin importar discapacidad, género, edad, orígenes étnicos, sociales, culturales o nacionales, raza, color, credo, lenguaje, opiniones, orientación sexual, estado civil o situación familiar, estado de salud, ni preferencias políticas.</li></ul>
<b>Normas Éticas Generales</b>	Establece 10 normas generales que abarcan temas del trato con respeto, cordialidad, justicia y equidad, la no tolerancia al acoso sexual, la confidencialidad de información del Fibra, cumplimiento normativo (incl. sobre lavado de dinero), uso indebido de los recursos del Fibra, entre otros.
<b>Normas Éticas Específicas</b>	Establece las normas ha cumplir en relación con arrendatarios, conflicto de interés, información confidencial, uso correcto del correo electrónico y software del Fibra, relación con proveedores y autoridades, publicidad, regalos, relación entre colaboradores, anticorrupción, y protección ambiental.
<b>Donativos y Donaciones</b>	Establece los términos de operación para los donativos.
<b>Libre Competencia</b>	Fibra Next promueve la libre competencia, siempre con base en la transparencia y buenas prácticas. Así mismo, fomenta el comportamiento antimonopólico y competitivo; y está comprometido a dar cumplimiento a la regulaciones de competencia desleal.
<b>Sistema de Denuncias y Sanciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Los colaboradores tienen la libertad y obligación de denunciar todas aquellas acciones que vayan en contra de las normas éticas del Fibra sin temor a represalias, haciéndolo mediante la Línea Ética.</li><li>- Establece las sanciones por no dar cumplimiento al Código de Ética.</li><li>- <b>Actualmente se usa la Línea Ética de FUNO; en 2026 se estará separando el mecanismo de reporte de Fibra Next.</b></li></ul>
<b>Responsabilidades</b>	Establece las responsabilidades del Comité Técnico, el Comité de Ética, los Directivos, Colaboradores y área de recursos humanos.

# Compromisos a Corto Plazo

- Elaboración de:
  - Primer Informe Integrado de Sostenibilidad – año 2025: KPI certificaciones asegurado por Deloitte
  - Primer Reporte IFRS S1 y S2 – año 2025: Información financiera de riesgos y oportunidades (sostenibilidad y de cambio climático)
  - Estrategia (macro) de sostenibilidad para los siguientes años
- Continuar con las certificaciones EDGE / LEED en el portafolio
- Cuestionarios
  - AMPIP y AMEFIBRA
  - Otros a los que pudiera Fibra Next ser invitado a responder y participar



**!Muchas Gracias!**

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.**

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comité Técnico del fideicomiso identificado con el número 7401, denominado “Fibra Next” (el “Fideicomiso” o “Fibra NEXT”) celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, presenta el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “Periodo de Revisión”), para su presentación ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT25” (“CBFIs”) a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

– **Principales políticas contables**

• ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra NEXT y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

a. *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, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. *Costo histórico*

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando el método del costo histórico, excepto por la medición de las propiedades de inversión a valor razonable y de los instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige que el Administrador ejerza su juicio al aplicar las políticas contables. Los cambios en los supuestos podrían tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados durante el período en que se modificaron. El Administrador considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que requieren un mayor grado de juicio o complejidad, o aquellas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, los cuales se detallan en las notas de los estados financieros.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

b. *Bases de consolidación de los estados financieros consolidados*

Los estados financieros consolidados incluyen los del fideicomiso irrevocable identificado con el número "2401" y denominado "Next Properties" (**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 que se describen en las notas de los estados financieros, 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	Participación indirecta al 31 de diciembre de 2025	Actividad
2401 NEXT Management, S.C.	100%	Administrador del Fideicomiso 7401 y del 2401
NEXT Properties	100%	Operador de propiedades

Los saldos y transacciones Inter compañías han sido eliminados.

c. *Evaluación de adquisición de activos o combinación de negocios*

El Administrador 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. En particular, se utilizan los siguientes criterios:

El Administrador de Fibra NEXT primero aplica la prueba de concentración bajo IFRS 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).

d. *Utilidad por CBFi*

Utilidad por CBFi básica:

La utilidad por CBFi básica se calcula dividiendo la utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFis entre el promedio ponderado de CBFis en circulación durante el periodo. El promedio ponderado considera únicamente los CBFis efectivamente emitidos y en circulación, desde la fecha en que Fibra NEXT recibe la contraprestación correspondiente o desde la fecha en que se reconocen los activos aportados para los cuales se emitieron dichos certificados, conforme a la Norma de Internacional de Contabilidad ("**NIC**") 33.

Utilidad por CBFi diluida:

La utilidad por CBFi diluida refleja el efecto potencial de instrumentos que, de convertirse o ejercerse, podrían diluir la participación de los Tenedores existentes. Para su cálculo, el

numerador se ajusta por los efectos después de impuestos de instrumentos convertibles, y el denominador incorpora los CBFIs potencialmente dilutivos solo si su efecto resulta dilusivo al cierre del periodo, de acuerdo con los criterios establecidos por NIC 33.

e. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

f. *Efectivo restringido*

Fibra NEXT clasifica ciertos saldos como depósitos restringidos cuando están sujetos a restricciones contractuales que limitan su uso para fines específicos. Estas restricciones surgen de acuerdos con terceros y tienen como objetivo garantizar la disponibilidad de fondos para obligaciones designadas.

Los depósitos restringidos se clasifican como corrientes si se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

Los depósitos restringidos no corrientes, que se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos después de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte, se presentan en el rubro "Efectivo restringido" del Estado de Situación Financiera. Estos depósitos no cumplen con la definición de equivalentes de efectivo, ya que no se mantienen para cumplir con compromisos de efectivo a corto plazo.

g. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

*Clasificación de instrumentos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

-Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener

activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

-Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

-El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

-Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

#### *Costo amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por Intereses.

### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

### *Deterioro de activos financieros*

Fibra NEXT reconoce pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil de los contratos de arrendamiento.

La medición y el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas se realiza en función de la probabilidad de incumplimiento ("PD"), la pérdida en caso de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento, "LGD") y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la PD y la LGD se basa en datos históricos ajustados por la información prospectiva descrita anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esta se representa por el valor contable bruto de los activos en la fecha de presentación; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe establecido en la fecha de presentación, junto con cualquier importe adicional que se prevea obtener en el futuro por la fecha de incumplimiento, determinada con base en la tendencia histórica, el conocimiento de Fibra NEXT sobre las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante para el futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales adeudados a Fibra NEXT en virtud del contrato y todos los flujos de efectivo que se espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Fibra NEXT reconoce las pérdidas por deterioro de sus instrumentos financieros ajustando su importe en libros a través de una provisión para pérdidas, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral, para las cuales las pérdidas por deterioro se reconocen a través del otro resultado integral, y se acumulan en la reserva de revaluación de dichas inversiones, las cuales no reducen el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Aunque la IFRS 9 presume que un activo financiero se encuentra en mora cuando supera los 90 días de vencido, Fibra NEXT considera que las cuentas por cobrar por arrendamientos entran en mora cuando su vencimiento excede los 180 días. Este umbral

ampliado se basa en el comportamiento histórico de pago de los inquilinos y en las características específicas de los contratos de arrendamiento. Se ha observado que una proporción significativa de los saldos vencidos se recupera dentro de los primeros 180 días, por lo que este criterio refleja de manera más precisa el riesgo crediticio de la cartera. Asimismo, este enfoque se encuentra alineado con las prácticas internas de gestión del riesgo crediticio y permite una evaluación más realista de las pérdidas crediticias esperadas, logrando que la información financiera presentada sea más fiable y consistente con la experiencia histórica de recuperación.

Para la estimación de la probabilidad de incumplimiento, Fibra NEXT utiliza la metodología de *Roll Rates*, que analiza el movimiento de los saldos entre distintas etapas de morosidad. Inicialmente, se determinan las probabilidades de transición entre etapas, y posteriormente se calcula la probabilidad acumulada de que un saldo alcance la etapa definida como evidencia objetiva de deterioro ("**EOD**"), multiplicando las probabilidades de transición observadas en las etapas posteriores. A partir de estos resultados se obtiene la probabilidad promedio correspondiente a cada etapa, la cual se incorpora al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Fibra NEXT complementa este análisis revisando los saldos con más de 180 días posteriores a la etapa EOD y evaluando su comportamiento un año después, a fin de determinar las tasas de recuperación y calcular la pérdida histórica en caso de incumplimiento ("**LGD histórica**"), la cual se utiliza en la estimación del deterioro.

#### *Baja de activos financieros*

Fibra NEXT deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Si Fibra NEXT no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa manteniendo el control del activo transferido, continuará reconociendo su participación en el activo y la obligación asociada por los importes que tendría que pagar. Si Fibra NEXT retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continuará reconociendo el activo financiero y reconocerá un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros (incluidos préstamos y cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La

tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### *Baja de pasivos financieros*

Fibra NEXT da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, se cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

#### *i. Propiedades de inversión*

##### *Reconocimiento inicial*

Las propiedades de inversión comprenden propiedades terminadas, propiedades en desarrollo o redesarrollo que se mantienen, o se mantendrán, para obtener alquileres o plusvalías, o ambas. La propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedad de inversión cuando se mantiene para obtener alquileres o plusvalías o ambas, en lugar de para su venta en el curso normal del negocio o para su uso en funciones administrativas o de producción.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible y los costos de financiamiento asociados directamente a propiedades de inversión específicas. Los gastos directamente atribuibles incluyen costos de transacción como impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y honorarios iniciales de arrendamiento o corretaje necesarios para que la propiedad esté en las condiciones necesarias para su operación.

Las propiedades de inversión en construcción que se consideran activos calificados según la NIC 23, "*Costos de financiamiento*", incluyen los costos de financiamiento capitalizados.

##### *Medición posterior*

Tras el reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. La medición del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza en cada fecha de reporte. Fibra NEXT utiliza el trabajo de tasadores independientes cualificados para realizar la medición del valor razonable de sus propiedades de inversión.

La estimación del valor razonable asume que el mayor y mejor de las propiedades es su uso actual, según el tipo de propiedades de la cartera.

Dentro del enfoque de ingresos, la metodología de flujo de efectivo descontado se utiliza como el método más adecuado. Este método implica descontar a su valor actual los flujos de efectivo futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento vigentes y las

hipótesis de arrendamiento, considerando las condiciones del mercado.

También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona una referencia para el valor razonable basada en datos observables del mercado.

Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora los costos de construcción tanto directos como indirectos.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, que se ajustarán a las condiciones económicas imperantes; y (iii) valores comparables de mercado, como precios de transacciones recientes y costos de reposición.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento,

Todas las reservas territoriales que están registradas en el balance general se miden a su costo de adquisición, ya que este se aproxima a su valor razonable. Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de los activos inmobiliarios difiere de su costo de adquisición, estos activos se miden posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

Las propiedades vacantes se miden a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

La variación del valor razonable de las propiedades de inversión del período se reconoce en el Estado de Resultados Consolidado, en el rubro "Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión en construcción que se consideran activos calificados según la NIC 23, "*Costos por Préstamos*", incluyen la capitalización de los costos por préstamos. Según la NIC 23, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un activo calificado deben capitalizarse como parte del costo de dicho activo. Un activo calificado es aquel que requiere un período de tiempo considerable para estar listo para su uso previsto o para la venta. Las propiedades de inversión de Fibra NEXT

en construcción cumplen los criterios de activos calificados porque requieren un tiempo significativo para su desarrollo y preparación para su uso previsto. Los costos por préstamos capitalizados incluyen los gastos por intereses, así como otros costos financieros.

Cualquier ingreso obtenido de la inversión temporal de fondos de préstamos específicos, que estén pendientes de utilización en activos calificados, se deduce de los costos por préstamos elegibles para capitalización. Los costos por préstamos que no son elegibles para capitalización según la NIC 23 se reconocen en ganancias o pérdidas.

Los gastos posteriores se reconocen en el valor contable de la propiedad de inversión (incluidas las mejoras realizadas por los inquilinos que se reembolsan posteriormente) si se espera que generen beneficios económicos futuros y sus costos pueden medirse con fiabilidad. Estos costos se capitalizan en el valor contable de la propiedad de inversión cuando mejoran el rendimiento inicial de la misma. Todos los costos de intermediación, ya sea por nuevos arrendamientos o renovaciones, se capitalizan en el valor de la propiedad.

#### *Baja en cuentas de propiedades de inversión*

Una partida de propiedades de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espera que se deriven beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de un elemento de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos recibidos de la venta y el valor en libros de los activos y se reconoce en el estado de resultados como ganancia o pérdida por la venta de activos de propiedades de inversión.

#### *j. Beneficios a los empleados*

##### *Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o

pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

#### *Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

#### *k. Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando Fibra NEXT tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra NEXT tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

#### *l. Depósitos de los arrendatarios*

Fibra NEXT obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en la moneda original de sus contratos, como garantía para el pago del arrendamiento durante su vigencia. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su coste amortizado.

Los depósitos de los inquilinos se clasifican como pasivos corrientes y no corrientes en función de los términos de cada contrato al que se refieren.

#### *m. Ingresos por arrendamiento*

Las propiedades bajo arrendamiento operativo se incluyen en la categoría de propiedades

de inversión en el estado consolidado de situación financiera.

Los ingresos derivados de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento y se incluyen en los ingresos del estado de resultados y otro resultado integral, excepto los ingresos por arrendamiento contingentes (como los arrendamientos variables), que se reconocen cuando se devengan.

Como resultado del reconocimiento lineal de los ingresos, se genera un activo capitalizable en propiedades de inversión, que se amortiza durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Los incentivos de arrendamiento para inquilinos se reconocen como una reducción de los ingresos por arrendamiento linealmente durante el plazo del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período adicional durante el cual el inquilino tenga la opción de continuar el arrendamiento, siempre que, al inicio del arrendamiento, Fibra NEXT tenga la certeza razonable de que el inquilino ejercerá dicha opción.

n. *Ingresos por mantenimiento*

Fibra NEXT reconoce los ingresos por cuotas de mantenimiento de propiedades por separado de los ingresos por arrendamiento, ya que son un componente de los contratos que no son arrendamiento. El reconocimiento se realiza de acuerdo con los términos establecidos en los contratos con los arrendatarios y conforme se proporciona el servicio, y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por otro lado, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio proporcionado en las propiedades se reconocen cuando se prestan los servicios.

Fibra NEXT reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como el principal, ya que es la principal responsable de proporcionar el servicio. Por lo tanto, en el estado de resultados, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados con el servicio.

o. *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra NEXT y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

p. *Impuestos a la utilidad*

Como se mencionó anteriormente, Fibra NEXT tiene el tratamiento fiscal de Fibra ya que cumple con los requisitos para efectos del impuesto a la renta y por lo tanto no reconoce

provisión para impuesto a la renta.

q. *Moneda extranjera*

El peso mexicano es la moneda funcional de Fibra NEXT, por lo tanto, las transacciones en otras monedas se consideran transacciones en moneda extranjera. Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en los resultados en el período en que se originan. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Al final de cada período contable, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las partidas no monetarias medidas a costo histórico en moneda extranjera no se convierten.

Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en resultados en el período en que se originan, a menos que formen parte de los costos por préstamos que se capitalizarán como parte del costo de construcción de propiedades, cuando se trate de activos calificados.

r. *Estados de flujo de efectivo*

Fibra NEXT presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

s. *Instrumentos financieros derivados*

Fibra NEXT utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos Swaps de Tasas de Interés (interest rate swaps). En las notas de los estados financieros, se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable a la fecha en que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente a menos que el derivado sea designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad de reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra NEXT ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con IFRS 9 Instrumentos Financieros. Bajo IFRS 9, la contabilidad de coberturas le permite a Fibra NEXT hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura

se reconoce en otros resultados integrales ("**ORI**") y se acumula en la reserva de cobertura de flujo de efectivo dentro del patrimonio.

La porción inefectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce inmediatamente en resultados.

#### *Rompimiento de la contabilidad de coberturas*

Si el instrumento de cobertura vence, se vende, termina o se ejerce, o si la cobertura ya no cumple con los criterios para continuar con la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a resultados cuando la transacción prevista finalmente se reconozca en resultados.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

#### *t. Transacciones entre entidades bajo control común*

Las combinaciones y transferencias de propiedades entre entidades bajo control común se encuentran fuera del alcance de IFRS 3 Combinaciones de negocios; en ausencia de guía específica, le Administrador aplica una política contable consistente con los principios de la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones y correcciones de errores, utilizando un método de valores precedentes (método predecesor) o un método a valores en libros, y reconoce cualquier diferencia entre la contraprestación y los importes en libros directamente en patrimonio (dentro del rubro de utilidades retenidas), al tratarse de reorganizaciones dentro del mismo grupo que no generan cambio en el control en el último nivel. La política se aplica de forma consistente a transacciones de naturaleza similar.

- ***Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación***

En la aplicación las políticas contables relevantes de Fibra NEXT, como se describe en las notas de los Estados Financieros, 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 las notas de los estados financieros.

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, el Administrador 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. El Administrador 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. Las notas de los estados financieros proporcionan 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.

Finalmente, las Políticas Contables seguidas por parte de Fibra NEXT, han sido actualizadas conforme a las IFRS y a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, también conocidas como Circular Única de Auditores Externos ("CUAE"), mismas que tienen como finalidad actualizar la regulación relativa a los estados financieros dictaminados de diversas entidades sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") a fin de mejorar la calidad de los servicios de auditoría externa que contraten dichas entidades financieras y personas sujetas a la supervisión de la propia CNBV (Despachos y Auditor o Auditores Externos Independientes).

En la CUAE, se establece entre otros asuntos, que las auditorías deberán apearse a las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, así como al Marco de Referencia para Trabajos de Aseguramiento y a las Normas para Atestiguar, emitidas por la Comisión de Normas de Auditoría y Aseguramiento del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso Fibra NEXT, 2401 Next Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra NEXT, en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2026, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra NEXT, prevista a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.



Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra NEXT,  
celebrada el 24 de febrero de 2026.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DE 2401 NEXT MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, 2401 Next Management, S.C. en su calidad de administrador (el “Administrador del Fideicomiso”) del Fideicomiso Fibra Next, identificado con el número 7401 (el “Fideicomiso”), celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “Periodo de Revisión”), a fin de que se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “Tenedores”) con clave de pizarra “NEXT25” (“CBFIs”) a celebrarse el 13 de abril de 2026.

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándoles a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

**I. Misión, Visión y Objetivos.**

Fibra NEXT fue constituido como un vehículo de inversión inmobiliaria, el cual se encuentra listado en el mercado de valores mexicano, con el propósito principal de adquirir, administrar, operar, desarrollar y, en su caso, enajenar bienes inmuebles, principalmente del sector industrial y logístico, así como participar en estructuras de coinversión y vehículos relacionados que permitan maximizar el valor de su patrimonio en beneficio de los Tenedores de CBFIs. En este contexto, el fideicomiso subsidiario, identificado con el número 2401 y denominado como Next Properties (“Next Properties”) constituye una pieza estratégica para la ejecución de adquisiciones, administración de activos y consolidación del portafolio inmobiliario.

Durante el Periodo de Revisión, Fibra NEXT mantuvo una participación activa en la consolidación y crecimiento de su plataforma inmobiliaria, enfocándose en la integración de activos, la ejecución de transacciones aprobadas por sus órganos de gobierno, y el fortalecimiento de su estructura operativa y corporativa. Lo anterior tuvo como objetivo seguir generando valor para los Tenedores mediante un portafolio con exposición a activos inmobiliarios de alta calidad, con vocación de generación de rentas y crecimiento sostenido.

La visión de Fibra NEXT es consolidarse como la plataforma inmobiliaria líder en México en el

segmento industrial y logístico, mediante una estrategia de crecimiento disciplinado basada en aportaciones, adquisiciones selectivas, coinversiones y una gestión profesional de activos, manteniendo estándares de gobierno corporativo, transparencia y eficiencia operativa.

El objetivo principal del Fideicomiso consiste en maximizar el flujo de efectivo y el valor de su patrimonio a largo plazo, procurando retornos atractivos y sostenibles para los Tenedores de CBFIs, principalmente a través de la generación de ingresos por arrendamiento, la administración eficiente de los activos, la apreciación potencial de los inmuebles y una política de crecimiento alineada con las condiciones del mercado y con los intereses del Fideicomiso.

## II. Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

En lo que respecta al Periodo de Revisión, Fibra NEXT directamente o a través de Next Properties, llevó a cabo una estrategia enfocada principalmente en la consolidación, integración y crecimiento del portafolio inmobiliario, mediante la ejecución de adquisiciones y aportaciones, con el objetivo de fortalecer el patrimonio del Fideicomiso. En este sentido, durante el Periodo de Revisión se privilegiaron operaciones orientadas a incrementar el portafolio, incluyendo transacciones relevantes aprobadas por el Comité Técnico Inicial y la Asamblea de Tenedores, así como la incorporación de activos al patrimonio del Fideicomiso, en línea con la estrategia de crecimiento y consolidación de Fibra NEXT. Dichas operaciones permitieron avanzar en la integración de activos con vocación industrial y logística, fortalecer la estructura patrimonial del Fideicomiso, optimizar su plataforma de inversión y administración de activos, y dar continuidad a la ejecución del plan de negocios aprobado, conforme a los siguientes apartados:

### 2.1. Adquisición de propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.

#### Adquisiciones.

**A. Portafolio Júpiter Inicial, Portafolio Júpiter Adicional y Doña Rosa II.** Durante el Periodo de Revisión, Fibra NEXT llevó a cabo la adquisición e incorporación de activos inmobiliarios como parte de las operaciones de formación del Fideicomiso y su estrategia de crecimiento y consolidación del portafolio industrial y logístico. Dichas operaciones se instrumentaron conforme a la estructura prevista en la documentación de oferta y a las autorizaciones emitidas por los órganos de gobierno del Fideicomiso, mediante la celebración de los Convenios de Aportación y demás actos corporativos y contractuales aplicables.

En este contexto, las adquisiciones del Portafolio Júpiter Inicial, Portafolio Júpiter Adicional y del inmueble Doña Rosa II contribuyeron al fortalecimiento patrimonial de Fibra NEXT y a la consolidación operativa del portafolio en Next Properties, incluyendo, en su caso, la aportación de activos y la asunción de deuda relacionada, conforme a la estructura corporativa y financiera aprobada:

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	Fecha de adquisición	Forma de pago de la adquisición
Portafolio Júpiter Inicial (9 Activos)	753,595 m <sup>2</sup>	Ps. \$14,465	Etapa 1-a: 25 de julio de 2025. Etapa 2-a: 9 meses posteriores a la Fecha de Liquidación	Contraprestación: (i) 118,150,000 CBFIs en Etapa 1-a; (ii) 13,000,000 CBFIs en

			(o a la entrega del ABR rentado y estabilizado). <b>Etapas 2-a y 2-b:</b> 18 meses posteriores a la Fecha de Liquidación (o a la entrega del ABR rentado y estabilizado).	Etapas 2-a; y (iii) <b>13,500,000 CBFIs</b> en Etapa 2-b; para un total de <b>144,650,000 CBFIs</b> .
Portafolio Júpiter Adicional (9 Activos)	646,384 m <sup>2</sup>	Ps. \$14,153.5	24 y 25 de noviembre de 2025	105,885,869 CBFIs
Doña Rosa II	14,800 m <sup>2</sup>	Ps. \$220.0	25 de noviembre de 2025	Efectivo
<b>Total</b>	<b>1,414,779 m2 (GLA)</b>	<b>Ps. \$28,838.5</b>		

**A. Consolidación Portafolio Industrial (Next Properties).** Durante el Periodo de Revisión, Fibra NEXT llevó a cabo la integración de su esquema de conversión con Fibra Uno a través de Next Properties, como vehículo conjunto para la tenencia, operación y administración del portafolio industrial y logístico. Esta integración se instrumentó mediante la celebración de los actos corporativos, fiduciarios y contractuales correspondientes, incluyendo la aportación de activos y, en su caso, de la deuda asociada, con el objetivo de consolidar en un solo vehículo una plataforma inmobiliaria de escala, con administración centralizada y mayor eficiencia operativa y financiera.

Como parte de esta integración, Fibra Uno aportó un portafolio industrial integrado por 182 propiedades, mientras que Fibra NEXT aportó el Portafolio Júpiter, integrado por 18 propiedades, así como los recursos netos provenientes de la oferta pública inicial, la oferta pública subsecuente y demás elementos patrimoniales vinculados a la estrategia de consolidación. Como resultado, se conformó en Next Properties un portafolio consolidado de 200 propiedades, lo que permitió homologar procesos de operación, administración, cobranza y financiamiento, así como fortalecer la capacidad del vehículo para ejecutar futuras adquisiciones, conversiones y refinanciamientos.

Derivado de lo anterior, quedaron definidos los porcentajes de participación económica en Next Properties conforme a las aportaciones netas realizadas por cada parte y a la deuda reconocida en la operación, manteniendo Fibra NEXT una participación de 39.22% y Fibra Uno una participación de 60.78%. En consecuencia, Fibra NEXT conserva, a nivel consolidado, exposición económica indirecta a los flujos y beneficios derivados de la operación del portafolio industrial integrado en dicho vehículo.

Propiedad	Área Rentable (GLA) (m <sup>2</sup> )	Fecha de adquisición
Portafolio Júpiter Inicial (9 Activos)	753,595 m <sup>2</sup>	25 de julio de 2025
Portafolio Júpiter Adicional (9 Activos)	646,384 m <sup>2</sup>	24 y 25 de noviembre de 2025
Portafolio Industrial Fibra Uno (182 Activos)	6,136,676 m <sup>2</sup>	25 de noviembre de 2025 a 5 de diciembre de 2025
<b>Total</b>	<b>7,536,655 m2 (GLA)</b>	

## **Enajenaciones.**

### **2.2. No se llevaron a cabo enajenaciones durante el Periodo de Revisión. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.**

Al 31 de diciembre de 2025, el monto de rentas por cobrar asciende a \$52.6 millones de pesos. Sin embargo, habría que considerar que, de conformidad con lo descrito en la Nota 1b. (Eventos relevantes) a los estados financieros, 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 al 31 de diciembre de 2025, 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 \$1,210 millones. Véase Nota 11, 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.

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2025, ningún cliente individual representa más del 5% de los ingresos por arrendamiento. Por consiguiente, Fibra NEXT no identifica ninguna concentración de riesgo crediticio de clientes para los periodos presentados.

**Al 31 de diciembre de 2025, la terminación promedio de los contratos de arrendamiento por área bruta rentable ocupada es del 12.1% durante el año 2026, 14.0% durante el año 2027, 17.3% durante el año 2028, 17.4% durante el año 2029 y 37.2% en años posteriores.**

### **2.3. Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.**

Durante el Periodo de Revisión, Fibra NEXT llevó a cabo actos relevantes relacionados con la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), en cumplimiento de su estrategia de crecimiento, fortalecimiento patrimonial y fondeo de operaciones.

En primer lugar, en el marco de la Oferta Pública Inicial Global, el Fideicomiso realizó la colocación primaria de CBFIs con clave de pizarra "NEXT 25", a un precio de colocación de Ps. \$100.00 por CBFI, por un monto total de hasta Ps. \$8,000 millones, con fechas de emisión y registro en Bolsa Mexicana de Valores del 24 de julio de 2025 y fecha de liquidación del 25 de julio de 2025. Asimismo, dicha emisión se estructuró como una oferta global, consistente en oferta pública en México y oferta internacional simultánea.

Posteriormente, durante el Periodo de Revisión, Fibra NEXT llevó a cabo una nueva oferta pública primaria global (Follow-On) de CBFIs, igualmente a un precio de colocación de Ps. \$100.00 por CBFI, por un monto total de hasta Ps. \$7,342 millones, con fecha de emisión y registro en Bolsa Mexicana de Valores del 21 de noviembre de 2025 y fecha de liquidación del 24 de noviembre de 2025.

Adicionalmente, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Tenedores de fecha 25 de agosto de 2025, se aprobaron diversos acuerdos relacionados con la posibilidad de realizar emisiones adicionales de CBFIs, incluyendo, entre otros supuestos: (i) la emisión de CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Júpiter por la aportación de activos; (ii) la emisión de CBFIs para aportaciones de activos y/o terrenos para desarrollo por terceros; (iii) la emisión de CBFIs vinculada al Plan de Compensación a Largo Plazo; y (iv) la emisión de CBFIs para futuras colocaciones, en los términos y condiciones que determine el Comité Técnico. Estas autorizaciones fortalecieron la flexibilidad financiera y corporativa de Fibra NEXT para ejecutar su plan de negocios.

Al 24 de febrero de 2026, y derivado de la Oferta Pública Inicial, la oferta pública subsecuente (Follow-On) y las aportaciones de activos realizadas en términos de la documentación corporativa y contractual aplicable, el total de CBFIs emitidos y en circulación de Fibra NEXT asciende a 392,403,582, mientras que el total de CBFIs en tesorería asciende a 368,226,528

Finalmente, se hace constar que los CBFIs emitidos por Fibra NEXT son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, y que los derechos de los Tenedores, incluyendo el derecho a recibir distribuciones con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se rigen por el Fideicomiso Emisor, la legislación aplicable y la documentación de oferta correspondiente.

### **Emisión de Deuda y Pago de Créditos.**

Al 31 de diciembre de 2025 teníamos una deuda total consolidada de Ps. \$56,193.8 millones, de la cual Ps. \$4,802.1 millones estaban garantizados. Al 31 de diciembre de 2025, el 10.7% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 89.3% estaba denominada en Dólares. Las cifras anteriores toman en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2025.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV (razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule) y 1.2x DSCR (razón de cobertura de servicio de deuda) que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida

entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento). Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún activo. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento era de 34.3%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 2.2%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 3.04x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 270.8%.

## **Líneas de Crédito y otras Obligaciones**

### *Crédito Citi México*

El 4 de diciembre de 2025, negociamos y celebramos un contrato de crédito con Banco Citi México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Citi México (el "**Citi México**" y el "**Crédito Citi México**") por un monto de EUA. \$145 millones, y una tasa de interés anual de la SOFR más 80 puntos base.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Citi México tenía un saldo pendiente de EUA. \$145 millones.

### *Crédito BBVA II*

El 10 de diciembre de 2025 se celebró un convenio de asunción de deuda por virtud del cual el Fideicomiso Fibra Uno cedió a Next Properties la deuda de la Cuarta Disposición del Crédito BBVA I (el "**Crédito BBVA II**").

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito BBVA II tenía un saldo pendiente de Ps. \$1,450 millones.

### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax*

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A. ("**Metlife**"), por un monto total de Ps \$799 millones. El 27 de noviembre de 2023, fue renovado el préstamo por Ps. \$738.7 millones, con una nueva fecha de vencimiento el 1 de diciembre de 2028, y una tasa de interés anual fija del 11.58%.

El 15 de octubre de 2025 se realizó una notificación a Metlife informando la aportación de inmuebles del Fideicomiso Fibra Uno a Next Properties.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo insoluto del Crédito Metlife es de Ps. \$732.1 millones.

### *Crédito Sindicado Titán y Vermont*

El 9 de septiembre de 2022, el Fideicomiso Fibra Uno celebró un contrato de crédito sindicado vinculado a la sostenibilidad con BBVA México, en su carácter de agente administrativo, agente de sostenibilidad y agente de garantías, Scotiabank, Banorte, Sabadell, Sab Capital, S.A. de

C.V., J.P. Morgan Chase Bank, N.A y Banco Monex, S.A. por un monto principal agregado de hasta EUA \$750 millones (el "**Crédito Sindicado Titán y Vermont**").

El 1 de diciembre de 2025 se celebró un convenio de asunción de deuda por virtud del cual el Fideicomiso Fibra Uno cedió a Next Properties la deuda del Crédito Sindicado Titán y Vermont.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Sindicado Titán y Vermont tenía un saldo insoluto de EUA. \$750 millones.

#### *Crédito Atizapán Park y Tultepark*

El 25 de noviembre de 2025, Next Properties asumió un contrato de crédito simple con BBVA México con motivo de las aportaciones de inmuebles a dicho fideicomiso<sup>1</sup>, en dos *tranches*: (i) Ps. \$982.75 millones con una tasa de interés anual de TIE 91 días más un margen de 185 puntos base, y (ii) EUA. \$12.3 millones con una tasa de interés anual de SOFR más 235 puntos base (el "**Crédito Atizapán Park y Tultepark**"). Ambos *tranches* tienen fecha de vencimiento el 30 de mayo de 2029.

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Atizapán Park y Tultepark tenía un saldo insoluto de Ps. \$982.75 millones y EUA \$12.3 millones.

#### *Crédito Bancomext*

El 24 de noviembre de 2025, Next Properties asumió un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("**Bancomext**"), con motivo de la aportación de inmuebles a dicho fideicomiso<sup>2</sup>, por Ps. \$1,843.7 millones con una tasa de interés anual de TIE a 28 días más un margen de 135 puntos base y con fecha de vencimiento el 22 de febrero de 2031, (el "**Crédito Bancomext**").

Al 31 de diciembre de 2025, el Crédito Bancomext tenía un saldo insoluto de Ps. \$1,840 millones.

#### *Crédito Santín*

El 24 de noviembre de 2025, Next Properties adquirió el 50% de los derechos de fideicomitente y fideicomisario en el Fideicomiso número 3336, cuyo valor subyacente es el 50% del inmueble identificado como "Santín" y con motivo de dicha transmisión, asumió la parte proporcional de (1) el crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Banorte originalmente el 3 de diciembre de 2020, por un monto principal total de hasta \$1,275 millones de pesos, del cual se realizaron dos disposiciones una por \$675 millones de pesos y otra por \$38.4 millones de pesos;

<sup>1</sup> Los inmuebles aportados a Next Properties son los identificados como "Tultepark" en el Municipio de Tultepec y "Atizapán Park" en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, ambos en el Estado de México.

<sup>2</sup> Los inmuebles aportados a Next Properties son los identificados como "Barrientos II" y "Chiquihuite" en el Municipio de Tlalnepantla, "Lerma Park III" en el Municipio de Lerma, "Coacalco" en el Municipio de Coacalco de Berriozabal, "Los Reyes" en los Reyes Municipio de la Paz y "Tultipark III", en el municipio de Tultepec, todos ubicados en el Estado de México.

y (2) el contrato de apertura de crédito simple de fecha 14 de marzo de 2025 por un monto principal de hasta \$561.6 millones de pesos.

Al 31 de diciembre de 2025 el primer crédito celebrado cuenta con un saldo de Ps. \$526.3 millones con una tasa de interés anual de TIEF a 28 días más un margen de 250 puntos base y con fecha de vencimiento el 13 de marzo de 2031, y el segundo crédito celebrado cuenta con un saldo por Ps. \$509.6 millones con una tasa de interés anual de TIE a 28 días más 260 puntos base y con fecha de vencimiento el 13 de junio de 2037 (los "**Créditos Santín**").

Al 31 de diciembre de 2025, los Créditos Santín tenían un saldo insoluto de PS. \$1,026.5 millones.

### Certificados de Deuda

Hasta el 31 de diciembre de 2025 no han sido emitidos certificados bursátiles fiduciarios.

### Senior Notes

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.

Al 31 de diciembre de 2025, como parte del intercambio, NEXT Properties mantiene los siguientes saldos en sus *Senior Notes*:

<i>Senior Notes Due 2030</i>	EUA \$387,497,000
<i>Senior Sustainability-Linked Notes Due 2032</i>	EUA \$409,781,000
<i>Senior Green Notes Due 2034</i>	EUA \$299,900,000
<i>Senior Notes Due 2044</i>	EUA \$350,000,000
<i>Senior Notes Due 2050</i>	EUA \$437,500,000
<b>Total</b>	<b>EUA \$1,884,678,000</b>

Al 31 de diciembre de 2025 seguían vigentes cinco emisiones de Senior Notes con fecha de emisión 3 de diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el monto agregado total de *Senior Notes* era de EUA \$1,884.7 millones que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. \$33.9 mil millones.

Los documentos ("**Indentures**") que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos Indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un

apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los Indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los Indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los Indentures que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

La emisión de Certificados de Deuda, en los mercados nacional y extranjero, hasta la fecha ha sido satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, obteniéndose de esta manera la obtención de recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los Inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso.

#### **2.4. Proyectos del Fideicomiso.**

Derivado de la ejecución de la estrategia de negocios de Fibra NEXT, durante el Periodo de Revisión se identificaron, analizaron y aprobaron diversos proyectos de inversión, adquisición, coinversión, consolidación y desarrollo enfocados principalmente en activos industriales y logísticos, los cuales se estima tienen el potencial de generar rendimientos atractivos y contribuir a la apreciación del patrimonio del Fideicomiso en el mediano y largo plazo. En línea con dicha estrategia, el Fideicomiso continúa privilegiando activos con ubicación estratégica, conectividad logística, calidad constructiva, flexibilidad operativa y perfil sólido de arrendatarios, así como oportunidades que permitan fortalecer la escala y eficiencia de su plataforma mediante su consolidación en Next Properties.

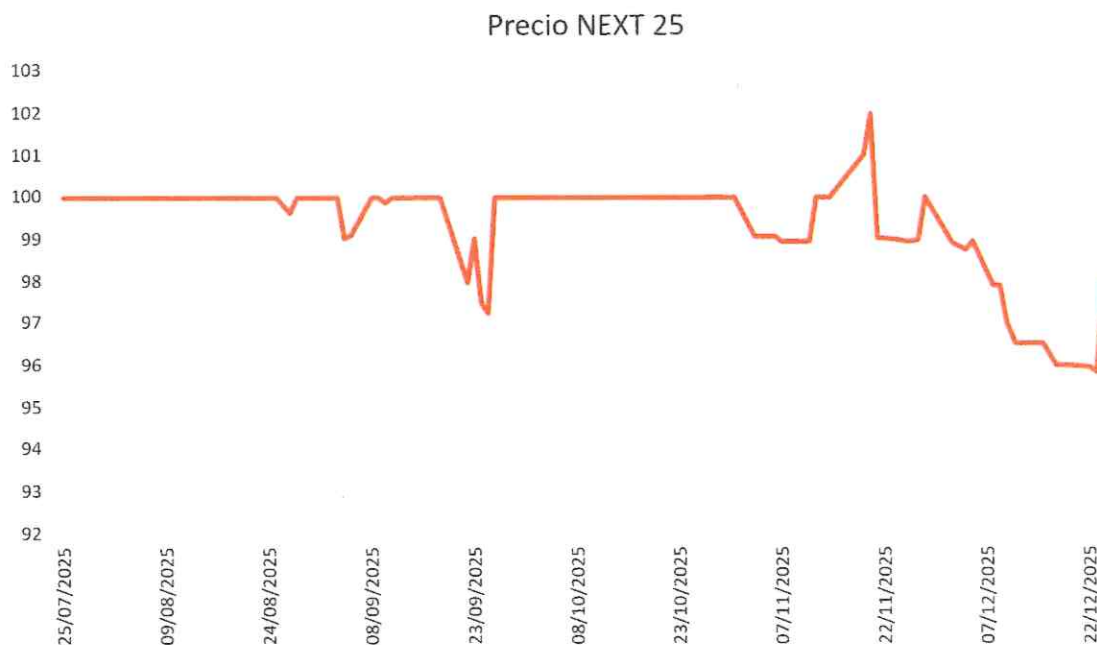
En este contexto, durante el Periodo de Revisión se avanzó en la ejecución de operaciones relevantes previamente aprobadas, incluyendo adquisiciones y aportaciones de activos (tales como los Portafolios Júpiter Inicial y Júpiter Adicional, así como la adquisición de Doña Rosa II), así como en la implementación de operaciones estratégicas adicionales aprobadas por la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico. Entre estas últimas destaca la operación denominada "Triple Home Run", consistente en la potencial adquisición, de manera directa o a través de Next Properties, de hasta tres activos logísticos: Toluca Park III, Querétaro Park VI y Cancún Park II. Dicha operación contempla una combinación de área rentada, área en estabilización y reserva territorial / potencial de desarrollo, por lo que su racional estratégico no sólo responde al crecimiento inmediato del portafolio, sino también a la incorporación de un componente de desarrollo con potencial de generación de valor y aumento en ingresos operativos (NOI) en el corto y mediano plazo. Asimismo, la estructura económica de la operación

fue presentada con pago en efectivo y con una lógica de implementación en etapas, sujeta a la formalización de contratos definitivos, documentación accesoria y cumplimiento de condiciones de cierre. Triple Home Run continúa en proceso de implementación, sin que se haya concluido de manera definitiva su cierre, por lo que su consumación permanece sujeta a la ejecución de los actos corporativos, fiduciarios y contractuales correspondientes. En conjunto, estas iniciativas reflejan la continuidad de la estrategia de Fibra NEXT para consolidar un portafolio institucional de alta calidad y fortalecer la generación de flujos estables para el Fideicomiso.

### III. Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso 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:



### IV. Distribución de Dividendos.

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2025, se calculó considerando los

ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal y restando las deducciones autorizadas.

Se llevaron a cabo Distribuciones equivalentes al 95% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2025:

<b>Periodo</b>	<b>Dividendo declarado</b>
2025	
Tercer trimestre	\$0.9500 M.N. x CBFi's en circulación.
Cuarto trimestre	\$1.3128 M.N. x CBFi's en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo, lo cual no fue necesario hacer durante el Periodo de Revisión. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

## V. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones.

**Ingresos por arrendamiento.** Nuestros ingresos proceden principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la cartera del Fideicomiso depende principalmente de la capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de la cartera del Fideicomiso tenían una tasa de ocupación del 97.7% (noventa y siete punto siete por ciento). El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de la capacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros activos podrían afectar también nuestros ingresos por renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir activos adicionales que cumplan con los criterios de elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de las propiedades del Fideicomiso.

**Vencimiento del arrendamiento.** La capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales del Fideicomiso.

**Condiciones de mercado.** Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

**Entorno competitivo.** Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la

medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

**Gastos de operación, administración, predial y seguros.** Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

**Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.** Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante el 2025, se registró un ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$3,536.5 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación. Dicho cambio dependerá, entre otros, del flujo generado por los inmuebles a través del tiempo, del incremento en el costo de reposición de los activos y de la valuación de transacciones de activos comparables en el mercado.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.



Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, celebrada  
el 24 de febrero de 2026.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 24 de febrero de 2026.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA NEXT (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso e), de la fracción IV, del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, y en la Cláusula 9.1.22 del Fideicomiso, se presenta el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino este Comité Técnico, durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 (considerando el periodo irregular comprendido del 24 de julio de 2025, fecha en la cual el Fideicomiso realizó la primera Emisión, al 31 de diciembre de 2025) (el “**Periodo de Revisión**”), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT25” (“**CBFIs**”) a celebrarse el próximo 13 de abril de 2026.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico celebrada el 01 de octubre de 2025, se resolvió lo siguiente:
- (i) Tener por presentado el informe del Administrador respecto a la Oferta Pública Inicial, así como con la Consolidación del Portafolio Industrial del Fideicomiso;
  - (ii) Aprobar el establecimiento de los siguientes Comités de Apoyo: Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, Comité de Nominaciones, Comité de Compensaciones y Comité de Ética y Sostenibilidad;
  - (iii) Aprobar el nombramiento del Señor Alejandro Chico Pizarro como Secretario No Miembro del Comité Técnico y de los demás Comités de Apoyo;
  - (iv) Resolver que los Comités de Apoyo quedarán integrados de la siguiente manera:

<b>Comité de Auditoría</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Alejo Martín Muñoz Manzo	Presidente
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Miembro
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro

**Comité de Prácticas**



Nombre	Cargo
Herminio Alonso Blanco Mendoza	Presidente
Jaime Chico Pardo	Miembro
Luis Javier Peña Kegel	Miembro

#### Comité de Nominaciones

Nombre	Cargo
Jaime Chico Pardo	Presidente
Alejo Martín Muñoz Manzo	Miembro
María Cecilia Jiménez Cornejo	Miembro
André El-Mann Arazi	Miembro
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro

#### Comité de Compensaciones

Nombre	Cargo
María Cecilia Jiménez Cornejo	Presidente
Luis Javier Peña Kegel	Miembro
Jaime Chico Pardo	Miembro
André El-Mann Arazi	Miembro
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro

#### Comité de Ética y Sostenibilidad

Nombre	Cargo
Ana Karen Mora González	Presidente
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	Miembro
Raúl Alfredo Gallegos Navarro	Miembro

- (v) Autorizar la oferta pública de hasta 165,600,000 (ciento sesenta y cinco millones seiscientos mil) CBFIs en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores ("**BMV**") y, si las condiciones de mercado lo permitían, también en el extranjero (incluyendo EE.UU. bajo la Regla 144 A de la Ley de Valores de 1933 (la "**Regla 144A**") y otras jurisdicciones conforme a Regulación S de la misma Ley), en los términos que hayan determinado los delegados especiales designados en dicha sesión considerando oferta, demanda y condiciones de mercado, estableciendo como características principales el tipo de valor (CBFIs), un monto máximo de hasta \$16,560,000,000 M.N. (dieciséis mil quinientos sesenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (según el ejercicio del *Hot Deal Option* de hasta 20% (veinte por ciento) adicional y la Opción de Sobreasignación de hasta 15% (quince por ciento) adicional con vigencia de 30 (treinta) días), con intermediarios

colocadores en México encabezados por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (y aquellos designados por los delegados especiales nombrados en la sesión), Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como representante común. También se autorizó el destino de recursos para adquisición y desarrollo de activos, gastos de la oferta, impuestos aplicables y capital de trabajo; asimismo, se instruyó al Fiduciario a solicitar autorizaciones ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, gestionar el listado en BMV y el depósito en el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., realizar todos los trámites y actos necesarios ante autoridades y terceros, contratar asesores y prestadores de servicios (incluyendo asesores legales para opinión independiente), incluir información del Fideicomiso en el prospecto y documentos de la oferta, y se facultó a los delegados especiales para aprobar términos, designar responsables de información, suscribir materiales (incluido *offering memorandum*), así como, ordenar la cancelación de CBFIs no colocados, además de autorizar conforme a la Cláusula 30.1 del Fideicomiso a quienes adquieran 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

- (vi) Tomar debida nota respecto del nivel de endeudamiento, así como el Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda que debe de mantener el Fideicomiso conforme a lo previsto en la Sección 8.8., inciso (iv), sub-incisos (a) y (b) del contrato de Fideicomiso, y según lo expuesto en dicha sesión;
- (vii) Autorizar al Fideicomiso, para que a través de sus apoderados o los delegados especiales nombrados para dichos efectos, asuma y/o contrate líneas de crédito y cualquier otro medio de financiamiento, incluyendo la emisión de deuda pública o privada, nacional o extranjera, con o sin garantía, siempre y que se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso o la legislación aplicable;
- (viii) Autorizar la contratación de asesores del Fideicomiso en los financiamientos a que hace referencia el resolutivo anterior, así como el otorgamiento de poderes para el agente de proceso o de garantías en términos de la regulación aplicable;
- (ix) Aprobar la participación del Fideicomiso en el capital social de la sociedad denominada 2401 Next Management, S.C., quien actúa como Administrador del Fideicomiso, facultando a los Delegados Especiales designados en dicha sesión para llevar a cabo cualesquiera actos y celebrar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos y/o documentos, ya sean públicos o privados a efectos de perfeccionar lo que se aprobó en la mencionada sesión;
- (x) Aprobar la cesión en favor de terceros de las partes sociales representativas del capital social de Nearshoring Experts & Technology, S.C., que eran propiedad del Fideicomiso, facultando a los delegados especiales

designados por este Comité Técnico para llevar a cabo cualesquiera actos y celebrar cualesquiera convenios, contratos, instrumentos y/o documentos, ya sean públicos o privados a efectos de perfeccionar lo que se aprobó en dicha sesión;

- (xi) Autorizar la adquisición de un activo industrial en el Parque Industrial Doña Rosa, Toluca, Estado de México, con un Área Bruta Rentable aproximada de 14,800 m<sup>2</sup> (catorce mil ochocientos metros cuadrados), por un precio total de \$220,000,000.00 M.N. (doscientos veinte millones de Pesos más IVA), pagadero en efectivo con recursos propios del Patrimonio del Fideicomiso, para incorporarlo al mismo Patrimonio del Fideicomiso y/o del Fideicomiso Subsidiario según lo haya determinado o lo determinen los delegados especiales designados en la sesión, quienes además podrán acordar con los propietarios ajustes o modificaciones siempre que no incrementen el precio en más de 5% (cinco por ciento). Se facultó a dichos delegados para instruir al Fiduciario a aportar recursos al Fideicomiso Subsidiario para el pago, se ratificaron las gestiones del Administrador durante la negociación y la contratación de asesores independientes del *due diligence*, instruyéndose el pago de sus honorarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, autorizando e instruyendo al Fiduciario (y, en su caso, al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario) a realizar todos los actos, trámites y documentación necesarios, incluyendo la celebración del contrato de compraventa y documentos públicos o privados asociados, pudiendo pactarse bajo ley mexicana o extranjera y someterse a la jurisdicción correspondiente.
  
- (xii) Autorizar a los delegados especiales designados en dicha sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario, a efecto de que este último quede facultado para: (i) asumir y obtener toda clase de créditos, préstamos o financiamientos, con instituciones bancarias, financieras o cualquier otro tercero, y (ii) otorgar cualesquiera garantías que resulten necesarias para la obtención de los mismos, incluyendo, de ser el caso, la posibilidad de que el Fideicomiso Subsidiario se constituya como aval, fiador, garante u obligado solidario del Fideicomiso, siempre que se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso o la Legislación Aplicable;
  
- (xiii) Autorizar a los delegados especiales designados en dicha sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para que éste, con el carácter de acreditado, obligado solidario, avalista, garante o por cualquier otro título que resulte necesario, asuma las obligaciones de pago de Fibra Uno y del Fideicomiso derivadas de los contratos de crédito o financiamientos, títulos de crédito, así como cualesquier obligaciones relacionadas o accesorias a dichos contratos, incluyendo pero sin estar limitado, a garantías otorgadas al amparo de dichos documentos;

- (xiv) Autorizar a los delegados especiales designados en dicha sesión para instruir al Fiduciario y este a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para que éste último pudiera adquirir, asumir o de cualquier forma obligarse con Fibra Uno, al pago de diversos pasivos de Fibra Uno, hasta por el importe de US\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares 00/100, Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América);
- (xv) Autorizar a los delegados especiales designados en la sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para que éste último, pudiera llevar a cabo cualquier trámite o gestión, celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, convenios, contratos, certificaciones y la realización de toda clase de pagos, depósitos, asientos, notificaciones, avisos, transferencias y demás actividades y actos, necesarios o convenientes para formalizar los actos autorizados en las resoluciones de dicha sesión (incluyendo, sin limitar, la suscripción de cualquier título de crédito), facultando a dichos delegados especiales para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario los términos y condiciones para la celebración de cualesquiera de los actos o documentos antes referidos;
- (xvi) Autorizar a los delegados especiales nombrados en la sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario, para emitir y colocar valores de deuda y/o realizar una oferta privada de compra o intercambio dirigida a tenedores de Senior Notes de Fibra Uno, facultándolos para definir e instruir los términos y condiciones de dichas operaciones conforme a la legislación aplicable;
- (xvii) Autorizar a los delegados especiales nombrados en la sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para realizar emisiones/colocaciones de deuda y/o ofertas privadas de compra o intercambio en el extranjero, incluyendo EE.UU. bajo Regla 144A y Regulación S, efectuar todos los trámites y actos ante autoridades, bolsas y terceros para su emisión, oferta, listado y colocación, así como, celebrar y suscribir la documentación necesaria, incluyendo contratos de colocación, contratos de fideicomiso, *purchase agreement/dealer manager agreement, indentures*, documentos informativos y demás instrumentos relacionados;
- (xviii) Aprobar la inclusión de cualquier información del Fideicomiso Subsidiario en los *offering memorandums* (preliminar y definitivo) y demás documentación de emisiones/colocaciones de deuda y/o ofertas privadas de compra o intercambio, conforme a la normatividad aplicable, facultando a los delegados especiales designados en la sesión para aprobar dicha información e instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso

Subsidiario los términos y condiciones para la suscripción de esos documentos;

- (xix) Facultar a los delegados especiales designados en la sesión para seleccionar a los intermediarios y definir sus roles en emisiones/colocaciones de deuda y/o ofertas privadas de compra o intercambio, así como para instruir al Fiduciario y éste, a su vez pudiera instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario la contratación de dichos intermediarios y los términos y condiciones aplicables;
- (xx) Autorizar a los delegados especiales designados en la sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para contratar: (i) al fiduciario bajo la legislación del Estado de Nueva York para las emisiones de valores; y (ii) a los asesores y prestadores de servicios necesarios (estructurador, intermediarios colocadores, representante común, calificadoras, abogados, auditores, etc.), incluyendo asesores legales para emitir una opinión independiente sobre el cumplimiento legal y contractual aplicable, en los términos y condiciones que hubieren determinado dichos delegados;
- (xxi) Autorizar a los delegados especiales designados en la sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario para designar un agente de proceso y otorgarle un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas a fin de recibir avisos, notificaciones y emplazamientos en nombre del Fideicomiso Subsidiario, relacionados con financiamientos y la emisión/oferta/colocación de valores (incluyendo *Senior Notes*) en EE.UU. y/o el extranjero, pudiendo señalarse un domicilio convencional en Nueva York u otro que se designe;
- (xxii) Autorizar a los delegados especiales designados en dicha sesión para instruir al Fiduciario y éste, a su vez instruir al fiduciario del Fideicomiso Subsidiario, para que celebre un Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Operación con F1 Management, S.C., en los términos y condiciones que los mismos delegados especiales hubieren estimado convenientes;
- (xxiii) Tener por presentadas y aprobadas en todos sus términos las siguientes políticas del Fideicomiso; a) Políticas de Distribuciones y Distribuciones Totales; b) Políticas de operación del Fondo de Recompra; c) Política de Endeudamiento y Operaciones Derivadas; d) Política conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso (Política de Adquisiciones e Inversiones); e) Políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso (Política de Venta de Activos); y f) Política de Identificación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad.

- (xxiv) Autorizar individual o conjuntamente a los señores Jorge Pigeon Solorzano, Javier Elizalde Velez y Carlos Mariano Pantoja Flores como responsables para implementar, controlar y ejecutar el Fondo de Recompra de CBFIs del Fideicomiso, en estricto apego a las políticas del Fondo de Recompra que el mismo Comité Técnico aprobó en el punto IX del Orden del Día de dicha sesión, la Legislación Aplicable y/o cualquier modificación, adición, actualización o reforma que de tiempo en tiempo las mismas sufran, facultándolos para emitir las instrucciones al Fiduciario y coordinarse con los intermediarios financieros, casas de bolsa y autoridades competentes a efecto de operar el Fondo de Recompra; y
- (xxv) Ratificar al despacho de auditoría Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos del Fideicomiso, así como la emisión del correspondiente Informe de Auditoría Externa, de manera trimestral.

b) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 16 de octubre de 2025, se resolvió lo siguiente:

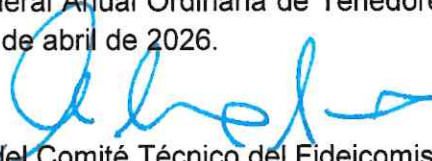
- (i) Aprobar en todos sus términos el acta de la sesión del Comité Técnico de fecha 01 de octubre de 2025;
- (ii) Tener por presentado y aprobado, en todos sus términos, el informe del Comité de Auditoría relativo a la revisión de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2025;
- (iii) Tener por presentado y aprobado el informe del Comité de Auditoría sobre los avances alcanzados en los procesos de administración y gobierno corporativo del Fideicomiso, conforme al informe que presentó el Administrador a dicho Comité;
- (iv) Aprobar en su totalidad los estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2025;
- (v) Con el voto favorable de todos los Miembros Independientes, decretar un anticipo de Distribución a favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad total de \$188,240,327.35 (ciento ochenta y ocho millones doscientos cuarenta mil trescientos veintisiete Pesos 35/100 Moneda Nacional), equivalente a \$0.9500 M.N. centavos, por cada uno de los CBFIs con derecho a distribución que ascienden a la cantidad de 198,147,713 CBFIs (Ciento noventa y ocho millones ciento cuarenta y siete mil setecientos trece), de los cuales la totalidad de dichos \$0.9500 M.N. centavos corresponden a reembolso de capital;
- (vi) Instruir al Fiduciario del Fideicomiso la realización del pago del anticipo de la Distribución decretada a favor de los Tenedores de los CBFIs, el día 10 de noviembre de 2025;

- (vii) Llevar a cabo la contratación y/o ratificación por parte del Administrador del Auditor Externo, es decir, del despacho de auditoría externa denominada Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, así como la emisión del correspondiente informe de auditoría externa, previa recomendación del Comité de Auditoría;
- (viii) Autorizar la contratación, en su caso, de Servicios Potenciales (incluida la revisión limitada trimestral de información financiera por el Auditor Externo y otros servicios necesarios para emisiones de instrumentos financieros y/o para cumplir con los lineamientos de la CUAE), estableciendo que el Administrador deberá informar trimestralmente al Comité de Auditoría sobre cualquier contratación de dichos servicios;
- (ix) Ratificar todos los pagos que a la fecha y durante el ejercicio 2025 ha realizado el Administrador en favor del Auditor Externo, por distintos servicios, incluyendo auditorías anuales 2024, revisiones limitadas, reportes 314s y proforma utilizados para la primera Emisión de CBFIs, el folleto informativo para la Asamblea de Tenedores, el Prospecto de Colocación y el *Offering Memorandum*, y ratificar el remanente por ejercer;
- (x) Previa opinión favorable del Comité de Prácticas, aprobar, con el voto de la totalidad de los Miembros Independientes, la transacción consistente en una serie de operaciones por medio de las cuales el Fideicomiso adquiriría, 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 (referidos como "Triple Home Run") la cual fue descrita en el Folleto Informativo, en todos sus términos y en las condiciones presentadas por el Administrador en la Asamblea de Tenedores del 10 de octubre de 2025, sin que el cierre de alguno de los Activos esté condicionado al cierre de los demás, de modo que será posible adquirir cualquiera de los tres Activos sin que ello dependa de la adquisición del resto;
- (xi) Aprobar que se celebren todos los actos y se suscriban todos los documentos, tanto públicos como privados, incluyendo, sin limitar, cualquier contrato de compraventa y/o de aportación, así como cualquier otro documento, declaración o acto que sea necesario y/o conveniente para llevar a cabo la Transacción, ya sea directamente o a través del Fideicomiso Subsidiario, en los términos detallados en el Folleto Informativo y conforme a lo resuelto por la Asamblea de Tenedores del 10 de octubre de 2025; y
- (xii) Ratificar todos los actos y gestiones llevadas a cabo por el Administrador del Fideicomiso y/o sus funcionarios, representantes o personas autorizadas, realizadas durante las negociaciones para llevar a cabo la Transacción.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Periodo de Revisión y señaladas en el presente informe se llevaron a cabo conforme a la legislación aplicable, observando lo dispuesto en las reglas establecidas en el contrato de Fideicomiso. Dichas operaciones y actividades fueron adoptadas en las sesiones de Comité Técnico celebradas en las fechas indicadas en el presente Informe, cuyas actas y anexos

correspondientes se encuentran asentados en el Libro de Sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next, en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2026, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Next, prevista a celebrarse el 13 de abril de 2026.



Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Next,  
celebrada el 24 de febrero de 2026.

Lic. Alejandro Chico Pizarro

## Anexo B

Estados Financieros Auditados Consolidados por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

[SE ADJUNTAN]

**Fideicomiso Irrevocable No.  
7401(Banco Actinver, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver) y  
Subsidiarias**

Estados Financieros Consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2025, 2024 y por  
el periodo comprendido entre el 23  
de octubre de 2023 (fecha de  
constitución) y el 31 de diciembre  
de 2023



# **Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**

## **Estados Financieros Consolidados 2025, 2024 y 2023**

<b>Tabla de Contenidos</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y subsidiarias (el "Fideicomiso" o "Fibra NEXT"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y al periodo comprendido entre el 23 de octubre de 2023 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fibra NEXT al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo comprendido entre el 23 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 inglés).

### ***Fundamentos de la Opinión***

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Fibra NEXT de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



## ***Cuestiones Claves de Auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Nota 7*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración de Fibra NEXT, con la ayuda de las firmas externas de valuación, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra NEXT, no fuesen las adecuadas.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valoradoras, verificando sus certificaciones como valuadores; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF de Contabilidad; obtuvimos los certificados globales de los avalúos de la totalidad de las propiedades de inversión, utilizadas por la administración para determinar el valor razonable de las propiedad de inversión, y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y comparamos el certificado global de los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión contra lo registrado en contabilidad. Involucramos a nuestros especialistas de valuación para que, con base en una muestra selectiva determinada por nosotros, observamos los reportes de nuestra muestra y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la IAS 40 "*Propiedades de Inversión*" e IFRS 13 "*Valor Razonable*". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Para nuestra expectativa utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos y/decrementos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra NEXT.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.



- ii. *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 18.*

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2025, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra NEXT no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS, por lo que consideramos que este cumplimiento es relevante para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de empresa en funcionamiento de Fibra NEXT.

### **Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra NEXT y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto a fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, considerando el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2024.

No encontramos incumplimientos de Fibra NEXT a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

### **Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes**

La Administración de Fibra NEXT es responsable por la otra información. La otra información comprende: *i*) la información incluida en el Informe Anual, *ii*) la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones) pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría. Se espera que el Informe Anual y el Reporte Anual estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y *iii*) otra información adicional, las cuales son medidas que no requeridas por las IFRS, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento, su deuda neta y costos por préstamos, con relación a la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), a la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, "DSCR"), el Área Bruta Rentable (Gross Leasable Area, en inglés, "GLA") y la cartera de propiedades estabilizada, esta información está presentada en la Nota 7, 10, 11, y 17.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y recalcular la otra información adicional, la cual en este caso es la medida no requerida por las NIIF de Contabilidad y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que informar a este respecto.



## **Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de Fibra NEXT sobre los Estados Financieros Consolidados**

La administración de Fibra NEXT es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra NEXT de continuar como empresa en funcionamiento revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración de Fibra NEXT tiene intención de liquidar Fibra NEXT o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra NEXT son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de Fibra NEXT.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra NEXT.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra NEXT deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Planeamos y realizamos la auditoría de Fibra NEXT para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de Fibra NEXT como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de Fibra NEXT. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de Fibra NEXT. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra NEXT en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra NEXT una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra NEXT, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

12 de marzo de 2026



# Fideicomiso Irrevocable No. 7401(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

## Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

Activo circulante:	Notas	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 10,308,475	\$ 14	\$ -
Rentas por cobrar, neto	6	52,644	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	1,288,306	-	-
Impuestos por recuperar		3,424,291	-	-
Pagos anticipados		<u>162,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de activo circulante</b>		<b>15,236,218</b>	<b>14</b>	<b>-</b>
Activo no circulante:				
Depósito restringido		91,554	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	155,927	-	-
Propiedades de inversión	7	153,009,407	-	-
Pagos anticipados		<u>42,841</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>153,299,729</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 168,535,947</b>	<b>\$ 14</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de préstamos	9	\$ 4,112,642	\$ -	\$ -
Intereses acumulados		188,754	-	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	10	368,768	1,165	213
Depósitos de los arrendatarios		15,714	-	-
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	<u>249,949</u>	<u>113</u>	<u>-</u>
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>4,948,307</b>	<b>1,278</b>	<b>213</b>
Pasivo no circulante:				
Préstamos	9	51,628,639	-	-
Depósitos de los arrendatarios		286,106	-	-
Instrumentos financieros derivados	8	<u>205,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>52,120,329</b>	<b>1,278</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>\$ 57,068,636</b>	<b>\$ 1,278</b>	<b>\$ 213</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios</b>				
Aportaciones de los fideicomitentes		38,709,610	1	-
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	-	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,168,811	(1,265)	(213)
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo		<u>(201,072)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		42,629,361	(1,264)	(213)
Participación no controladora		<u>68,837,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios</b>	12	<b>111,467,311</b>	<b>(1,264)</b>	<b>(213)</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios</b>		<b>\$ 168,535,947</b>	<b>\$ 14</b>	<b>\$ -</b>

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



# Fideicomiso Irrevocable No. 7401(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por:				
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 1,288,103	\$ -	\$ -
Ingresos por mantenimiento		62,358	-	-
Ingresos totales		1,350,461	-	-
Gastos de Operación de Propiedades				
Servicios de gestión de propiedades		(26,960)	-	-
Gastos de mantenimiento		(60,349)	-	-
Predial		(21,420)	-	-
Seguros		(27,901)	-	-
		<u>(136,630)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>		1,213,831	-	-
Gastos Generales y de Administración				
Gastos corporativos		(75,447)	(1,052)	(213)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>3,536,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad de operación</b>		4,674,902	(1,052)	(213)
Ganancia cambiaria, neta		907,080	-	-
Gastos por intereses	15	(382,509)	-	-
Ingresos por intereses		<u>246,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>		5,445,947	(1,052)	(213)
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados		<u>7,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del año</b>		<u>\$ 5,453,074</u>	<u>\$ (1,052)</u>	<u>\$ (213)</u>
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 2,036,463	\$ -	\$ -
Participación no controladora		<u>3,409,484</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		\$ 5,445,947	\$ -	\$ -
Utilidad integral consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 2,039,805	\$ -	\$ -
Participación no controladora		<u>3,413,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>5,453,074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad integral por CBFI básica de la participación Controladora				
		<u>\$ 19,2850</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Utilidad integral por CBFI diluida de la participación Controladora				
		<u>\$ 17,3858</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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



**Fideicomiso Irrevocable No. 7401(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias**

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Notas	Número de CBFIs	Aportaciones de los fideicomitentes	Utilidades (pérdidas) acumuladas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Saldo inicial al 23 de octubre de 2023	12	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Contribuciones de patrimonio		-	-	-	-	-	-	-
Pérdida neta del periodo		-	-	(213)	-	(213)	-	(213)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12	-	-	(213)	-	(213)	-	(213)
Contribuciones de patrimonio		-	1	-	-	1	-	1
Pérdida neta del periodo		-	-	(1,052)	-	(1,052)	-	(1,052)
Saldos al 31 de diciembre del 2024		-	1	(1,265)	-	(1,264)	-	(1,264)
Contribuciones de patrimonio		-	27,157,079	-	(204,414)	26,952,665	67,753,294	94,705,959
Reserva para pago basado en CBFIs		-	12,563,587	-	-	12,563,587	-	12,563,587
Gastos de emisión		-	(1,017,814)	-	-	(1,017,814)	-	(1,017,814)
Adquisición de participación minoritaria		-	195,000	-	-	195,000	(195,000)	-
Efecto por contribución de activos		-	-	2,133,613	-	2,133,613	(2,133,613)	-
Distribución a los Fideicomisarios		-	(188,243)	-	-	(188,243)	-	(188,243)
Efecto por reestructura societaria		-	-	(47,988)	-	(47,988)	-	(47,988)
Utilidad integral consolidada		-	-	2,036,463	3,342	2,039,805	3,413,269	5,453,074
Saldos al 31 de diciembre de 2025	12	<u>392,403,582</u>	<u>\$ 38,709,610</u>	<u>\$ 4,120,823</u>	<u>\$ (201,072)</u>	<u>\$ 42,629,361</u>	<u>\$ 68,837,950</u>	<u>\$ 111,467,311</u>

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



# Fideicomiso Irrevocable No. 7401(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

## Estados consolidados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del año		\$ 5,447,459	\$ (1,052)	\$ (213)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:				
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	(3,536,519)	-	-
Ganancia cambiaria no realizada, neta		(919,158)	-	-
Ingreso por interés		(246,474)	-	-
Gasto por interés		<u>382,510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>\$ 1,127,818</u>	<u>\$ (1,052)</u>	<u>\$ (213)</u>
Cambios en el capital de trabajo:				
(Incremento) disminución en:				
Rentas por cobrar	6	\$ (52,620)	-	-
Otras cuentas por cobrar		(24)	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(1,444,233)	-	-
Impuestos por recuperar		(3,424,291)	-	-
Pagos anticipados		(205,343)	-	-
Incremento (disminución) en:				
Pasivos acumulados y acreedores diversos		556,357	952	213
Rentas cobradas por anticipado		12,480	-	-
Depósitos de los arrendatarios		300,308	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	<u>249,836</u>	<u>113</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación		\$ (2,879,712)	\$ 13	\$ -
Actividades de inversión:				
Anticipos y adquisiciones de propiedades de inversión	7	(720,525)	-	-
Intereses cobrados		<u>246,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión.		\$ (474,051)	\$ -	\$ -
Actividades de financiamiento:				
Pagos de préstamos	9	(6,570)	-	-
Aportaciones de los Fideicomitentes		15,341,770	1	-
Gastos de emisión		(1,017,814)	-	-
Distribuciones a los Fideicomisarios		(188,243)	-	-
Intereses pagados		(375,365)	-	-
Depósito restringido		<u>(91,554)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en obtenido de actividades de financiamiento		13,662,224	1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:				
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		10,308,461	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>14</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		10,308,475	14	-
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:				
Contribuciones al patrimonio		\$ 92,214,347	\$ -	\$ -
Adquisiciones de propiedad de inversión		<u>\$ 148,990,347</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Asunción de deuda		<u>\$ 56,776,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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



# Fideicomiso Irrevocable No. 7401(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
(En miles de pesos)

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### a. Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias NEXT (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.

Con fecha 24 de octubre de 2025, se celebró el sexto convenio modificatorio al Fideicomiso con el fin de reflejar y formalizar la designación de 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador” o “NEXT Management”) como Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, en sustitución de Nearshoring Experts & Technology, S.C. El Administrador es responsable de la planeación estratégica, la gestión operativa y la supervisión del cumplimiento contable, fiscal y regulatorio del Fideicomiso y de su fideicomiso subsidiario llamado Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“NEXT Properties”), incluyendo la administración de contratos de arrendamiento, la coordinación de servicios especializados y la elaboración de reportes y presupuestos para el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. 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 Fideicomiso 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. 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.



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.

**b. Eventos relevantes**

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% en julio. 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 para la etapa 2a, 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 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 (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 Júpiter (Júpiter II) está conformado por 50% de los derechos fideicomisarios del vehículo propietario de una propiedad logística ubicada en el Estado de México (“Santín”); 100% de las propiedades Atizapán Park y Tultepark, también situadas en el Estado de México; y 100% de 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. Deudas previamente contratadas y asociadas directamente a las propiedades.

#### Creación del 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 200 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 fideicomiso. De esta manera, el porcentaje de participación que FUNO detenta sobre NEXT Properties es del 60.78% 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 m<sup>2</sup> de área bruta rentable, de los cuales 262,446 m<sup>2</sup> se encuentran en desarrollo y 148,397 m<sup>2</sup> 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 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 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 notional adicional equivalente a US\$9.8 millones.



### Trasposos 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.

### 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. 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.

## **2. Bases de presentación y políticas contables materiales**

### ***Bases de presentación***

#### **a. *Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra NEXT y sus subsidiarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo y por el periodo comprendido entre el 23 de octubre y el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las normas NIIF de contabilidad (“NIIF” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).



**b. 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, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

**i. Costo histórico**

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando el método del costo histórico, excepto por la medición de las propiedades de inversión a valor razonable y de los instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas contables. Los cambios en los supuestos podrían tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados durante el período en que se modificaron. La administración considera que los supuestos subyacentes son adecuados. Las áreas que requieren un mayor grado de juicio o complejidad, o aquellas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se detallan en la Nota 4.

**ii. Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

**c. Bases de consolidación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso Fibra NEXT y 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 de forma prospectiva desde la fecha en que Fibra NEXT 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	Porcentaje de participación	Actividad
2401 NEXT Management, S.C.	99.99%	Administrador del Fideicomiso 7401 y 2401
Fideicomiso 2401 “NEXT Properties”	39.22%	Operador de propiedades
Fideicomiso 2601 – San José (Subsidiaria de Next Properties)	50.00%	Propietario de un inmueble
Fideicomiso 3336 – Santín (Subsidiaria de Next Properties)	50.00%	Propietario de un inmueble

Los saldos y transacciones intercompañía han sido eliminados.

**d. Evaluación de adquisición de activos o combinación de negocios**

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 determina, en cada transacción por separado, si es adecuado aplicar la prueba de concentración bajo NIIF 3 para determinar si la adquisición constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo/propiedad de inversión. La prueba de concentración se cumple si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si se cumple la prueba de concentración, la transacción se contabiliza como una adquisición de activos. Si no se cumple la prueba de concentración, se requiere una evaluación adicional. En particular, se valoran los siguientes criterios:

- (i) El número de terrenos y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en que se han adquirido los procesos relevantes y, en particular, el alcance de los servicios complementarios proporcionados por la entidad adquirida (entre otros, gestión de procesos estratégicos, procesos operativos y procesos de gestión de recursos, incluyendo, entre otros, actividades tales como gestión financiera en relación con la propiedad, gestión significativa de inversiones de capital asociadas con el sector inmobiliario, gestión del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que la entidad adquirida ha incorporado personal propio para administrar las propiedades y/o implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los propietarios con relación a la administración o con respecto a los inquilinos).

**e. Utilidad por CBFÍ**

Utilidad por CBFÍ básica:

La utilidad por CBFÍ básica se calcula dividiendo la utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFÍs entre el promedio ponderado de CBFÍs en circulación durante el periodo. El promedio ponderado considera únicamente los CBFÍs efectivamente emitidos y en circulación, desde la fecha en que Fibra NEXT recibe la contraprestación correspondiente o desde la fecha en que se reconocen los activos aportados para los cuales se emitieron dichos certificados, conforme a NIC 33.

Utilidad por CBFÍ diluida:

La utilidad por CBFÍ diluida refleja el efecto potencial de instrumentos que, de convertirse o ejercerse, podrían diluir la participación de los tenedores existentes. Para su cálculo, el numerador se ajusta por los efectos después de impuestos de instrumentos convertibles, y el denominador incorpora los CBFÍs potencialmente dilutivos solo si su efecto resulta dilusivo al cierre del periodo, de acuerdo con los criterios establecidos por NIC 33.



f. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

El efectivo consiste en efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

g. ***Efectivo restringido***

Fibra NEXT clasifica ciertos saldos como depósitos restringidos cuando están sujetos a restricciones contractuales que limitan su uso para fines específicos. Estas restricciones surgen de acuerdos con terceros y tienen como objetivo garantizar la disponibilidad de fondos para obligaciones designadas.

Los depósitos restringidos se clasifican como corrientes si se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

Los depósitos restringidos no corrientes, que se espera que se utilicen o conviertan en depósitos no restringidos después de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte, se presentan en el rubro “Efectivo restringido” del Estado de Situación Financiera. Estos depósitos no cumplen con la definición de equivalentes de efectivo, ya que no se mantienen para cumplir con compromisos de efectivo a corto plazo.

h. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

***Clasificación de instrumentos financieros***

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

–Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

–Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

–El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

–Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.



### ***Costo amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por Intereses.

### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

### ***Deterioro de activos financieros***

Fibra NEXT reconoce pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil de los contratos de arrendamiento.

La medición y el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas se realiza en función de la probabilidad de incumplimiento (“PD”), la pérdida en caso de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento, “LGD”) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la PD y la LGD se basa en datos históricos ajustados por la información prospectiva descrita anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esta se representa por el valor contable bruto de los activos en la fecha de presentación; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe establecido en la fecha de presentación, junto con cualquier importe adicional que se prevea obtener en el futuro por la fecha de incumplimiento, determinada con base en la tendencia histórica, el conocimiento de Fibra NEXT sobre las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante para el futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales adeudados a Fibra NEXT en virtud del contrato y todos los flujos de efectivo que se espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.



Fibra NEXT reconoce las pérdidas por deterioro de sus instrumentos financieros ajustando su importe en libros a través de una provisión para pérdidas, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral, para las cuales las pérdidas por deterioro se reconocen a través del otro resultado integral, y se acumulan en la reserva de revaluación de dichas inversiones, las cuales no reducen el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Aunque la NIIF 9 presume que un activo financiero se encuentra en mora cuando supera los 90 días de vencido, Fibra NEXT considera que las cuentas por cobrar por arrendamientos entran en mora cuando su vencimiento excede los 180 días. Este umbral ampliado se basa en el comportamiento histórico de pago de los inquilinos y en las características específicas de los contratos de arrendamiento. Se ha observado que una proporción significativa de los saldos vencidos se recupera dentro de los primeros 180 días, por lo que este criterio refleja de manera más precisa el riesgo crediticio de la cartera. Asimismo, este enfoque se encuentra alineado con las prácticas internas de gestión del riesgo crediticio y permite una evaluación más realista de las pérdidas crediticias esperadas, logrando que la información financiera presentada sea más fiable y consistente con la experiencia histórica de recuperación.

Para la estimación de la probabilidad de incumplimiento, Fibra NEXT utiliza la metodología de Roll Rates (RR), que analiza el movimiento de los saldos entre distintas etapas de morosidad. Inicialmente, se determinan las probabilidades de transición entre etapas, y posteriormente se calcula la probabilidad acumulada de que un saldo alcance la etapa definida como evidencia objetiva de deterioro (EOD), multiplicando las probabilidades de transición observadas en las etapas posteriores. A partir de estos resultados se obtiene la probabilidad promedio correspondiente a cada etapa, la cual se incorpora al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Fibra NEXT complementa este análisis revisando los saldos con más de 180 días posteriores a la etapa EOD y evaluando su comportamiento un año después, a fin de determinar las tasas de recuperación y calcular la pérdida histórica en caso de incumplimiento (LGD histórica), la cual se utiliza en la estimación del deterioro.

### ***Baja de activos financieros***

Fibra NEXT deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Si Fibra NEXT no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa manteniendo el control del activo transferido, continuará reconociendo su participación en el activo y la obligación asociada por los importes que tendría que pagar. Si Fibra NEXT retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, continuará reconociendo el activo financiero y reconocerá un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

### ***Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado***

Los pasivos financieros (incluidos préstamos y cuentas por pagar) se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.



### ***Baja de pasivos financieros***

Fibra NEXT da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, se cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

#### **i. *Propiedades de inversión***

##### *Reconocimiento inicial*

Las propiedades de inversión comprenden propiedades terminadas, propiedades en desarrollo o redesarrollo que se mantienen, o se mantendrán, para obtener alquileres o plusvalías, o ambas. La propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedad de inversión cuando se mantiene para obtener alquileres o plusvalías o ambas, en lugar de para su venta en el curso normal del negocio o para su uso en funciones administrativas o de producción.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, que incluye el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible y los costos de financiamiento asociados directamente a propiedades de inversión específicas. Los gastos directamente atribuibles incluyen costos de transacción como impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y honorarios iniciales de arrendamiento o corretaje necesarios para que la propiedad esté en las condiciones necesarias para su operación.

##### *Medición posterior*

Tras el reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. La medición del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza en cada fecha de reporte. Fibra NEXT utiliza el trabajo de valuadores independientes calificados para realizar la medición del valor razonable de sus propiedades de inversión.

La estimación del valor razonable asume que el mayor y mejor de las propiedades es su uso actual, según el tipo de propiedades de la cartera.

Dentro del enfoque de ingresos, la metodología de flujo de efectivo descontado se utiliza como el método más adecuado. Este método implica descontar a su valor actual los flujos de efectivo futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento vigentes y las hipótesis de arrendamiento, considerando las condiciones del mercado.

También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona una referencia para el valor razonable basada en datos observables del mercado.

Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora los costos de construcción tanto indirectos como indirectos.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, que se ajustarán a las condiciones económicas imperantes; y (iii) valores comparables de mercado, como precios de transacciones recientes y costos de reposición.



Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de caja, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquiler, las condiciones actuales y esperadas del mercado (como el precio del alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de vacancia, entre otras), las tasas de renovación y las necesidades de mantenimiento; (ii) variables financieras como la tasa de descuento.

Todas las reservas territoriales que están registradas en el balance general se miden a su costo de adquisición, ya que este se aproxima a su valor razonable. Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de los activos inmobiliarios difiere de su costo de adquisición, estos activos se miden posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

Las propiedades vacantes se miden a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado.

La variación del valor razonable de las propiedades de inversión del período se reconoce en el Estado de Resultados Consolidado, en el rubro "Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión en construcción que se consideran activos calificados según la NIC 23, "*Costos por Préstamos*", incluyen la capitalización de los costos por préstamos atribuibles a dichos activos. Según la NIC 23, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un activo calificado deben capitalizarse como parte del costo de dicho activo. Un activo calificado es aquel que requiere un período de tiempo considerable para estar listo para su uso previsto o para la venta. Las propiedades de inversión de Fibra NEXT en construcción cumplen los criterios de activos calificados porque requieren un tiempo significativo para su desarrollo y preparación para su uso previsto. Los costos por préstamos capitalizados incluyen los gastos por intereses, así como otros costos financieros relacionados a préstamos directamente relacionados a dichas propiedades de inversión.

Cualquier ingreso obtenido de la inversión temporal de fondos de préstamos específicos, que estén pendientes de utilización en activos calificados, se deduce de los costos por préstamos elegibles para capitalización. Los costos por préstamos que no son elegibles para capitalización según la NIC 23 se reconocen en ganancias o pérdidas.

Los gastos posteriores se reconocen en el valor contable de la propiedad de inversión (incluidas las mejoras realizadas por los inquilinos que se reembolsan posteriormente) si se espera que generen beneficios económicos futuros y sus costos pueden medirse con fiabilidad. Estos costos se capitalizan en el valor contable de la propiedad de inversión cuando mejoran el rendimiento inicial de la misma. Todos los costos de intermediación, ya sea por nuevos arrendamientos o renovaciones, se capitalizan en el valor de la propiedad.

#### *Baja en cuentas de propiedades de inversión*

Una partida de propiedades de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espera que se deriven beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de un elemento de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos recibidos de la venta y el valor en libros de los activos y se reconoce en el estado de resultados como ganancia o pérdida por la venta de activos de propiedades de inversión.

#### **j. Beneficios a los empleados**

##### *Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.



En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

#### *Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

#### **k. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando Fibra NEXT tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra NEXT tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

#### **l. Depósitos de los arrendatarios**

Fibra NEXT obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en la moneda original de sus contratos, como garantía para el pago del arrendamiento durante su vigencia. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero, se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su coste amortizado.

Los depósitos de los inquilinos se clasifican como pasivos corrientes y no corrientes en función de los términos de cada contrato al que se refieren.

#### **m. Ingresos por arrendamiento**

Las propiedades bajo arrendamiento operativo se incluyen en la categoría de propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera.



Los ingresos derivados de arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento y se incluyen en los ingresos del estado de resultados y otro resultado integral, excepto los ingresos por arrendamiento contingentes (como los arrendamientos variables), que se reconocen cuando se devengan.

Los incentivos de arrendamiento para inquilinos se reconocen como una reducción de los ingresos por arrendamiento linealmente durante el plazo del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período adicional durante el cual el inquilino tenga la opción de continuar el arrendamiento, siempre que, al inicio del arrendamiento, Fibra NEXT tenga la certeza razonable de que el inquilino ejercerá dicha opción.

**n. *Ingresos por mantenimiento***

Fibra NEXT reconoce los ingresos por cuotas de mantenimiento de propiedades por separado de los ingresos por arrendamiento, ya que son un componente de los contratos que no son arrendamiento. El reconocimiento se realiza de acuerdo con los términos establecidos en los contratos con los arrendatarios y conforme se proporciona el servicio, y los inquilinos pueden beneficiarse del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato. Por otro lado, los gastos de mantenimiento relacionados con el servicio proporcionado en las propiedades se reconocen cuando se incurren.

Fibra NEXT reconoce los ingresos por mantenimiento actuando como el principal, ya que es la principal responsable de proporcionar el servicio. Por lo tanto, en el estado de resultados, dichos ingresos se presentan brutos de los costos asociados con el servicio.

**o. *Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra NEXT y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

**p. *Impuestos a la utilidad***

Como se mencionó anteriormente, Fibra NEXT tiene el tratamiento fiscal de Fibra ya que cumple con los requisitos para efectos del impuesto a la renta y por lo tanto no reconoce provisión para impuesto a la renta.

**q. *Moneda extranjera***

El peso mexicano es la moneda funcional de Fibra NEXT, por lo tanto, las transacciones en otras monedas se consideran transacciones en moneda extranjera. Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en los resultados en el período en que se originan. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Al final de cada período contable, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las partidas no monetarias medidas a costo histórico en moneda extranjera no se convierten.

Las diferencias cambiarias sobre partidas monetarias se reconocen en resultados en el período en que se originan, a menos que formen parte de los costos por préstamos que se capitalizarán como parte del costo de construcción de propiedades, cuando se trate de activos calificados.



**r. *Estados de flujo de efectivo***

Fibra NEXT presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

**s. *Instrumentos financieros derivados***

Fibra NEXT utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos Swaps de Tasas de Interés (*interest rate swaps*). En la Nota 8, se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable a la fecha en que se celebra el contrato de derivados y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente a menos que el derivado sea designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad de reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Fibra NEXT ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a Fibra NEXT hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura se reconoce en Instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo en otros resultados integrales (ORI).

La porción inefectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce inmediatamente en resultados.

*Rompimiento de la contabilidad de coberturas*

Si el instrumento de cobertura vence, se vende, termina o se ejerce, o si la cobertura ya no cumple con los criterios para continuar con la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a resultados cuando la transacción prevista finalmente se reconozca en resultados.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

**t. *Transacciones entre entidades bajo control común***

Las combinaciones y transferencias de propiedades entre entidades bajo control común se encuentran fuera del alcance de NIIF 3 Combinaciones de negocios; en ausencia de guía específica, la administración aplica una política contable consistente con los principios de las NIIF de contabilidad y elaborada conforme a los lineamientos de la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones y correcciones de errores.

Fibra NEXT ha determinado utilizar un método de valores precedentes (método predecesor), también conocido como el método a valores en libros, a través del cual el reconocimiento inicial de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios bajo control común se realiza al valor en libros mantenido por la entidad que los transfiere. Cualquier diferencia entre la contraprestación entregada y los valores en libros de los activos netos recibidos se reconoce directamente en patrimonio (dentro del rubro de utilidades retenidas), al tratarse de reorganizaciones dentro del mismo grupo que no generan cambio en el control en el último nivel.

Fibra NEXT ha determinado reconocer las combinaciones de negocios bajo control común de manera prospectiva desde la fecha de aportación de las propiedades.



u. ***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.

3. **Nuevas y revisadas Normas NIIF emitidas, pero aún no vigentes**

**Normas NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas que son efectivas para el año actual**

En el año actual, Fibra NEXT ha aplicado la siguiente enmienda a las Normas NIIF de Contabilidad, la cual es obligatoriamente efectiva para un periodo contable que comience el 1 de enero de 2025 o después. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones ni en los importes presentados en estos estados financieros.

**Enmiendas a la NIC 21. Los efectos de los cambios en las tasas de cambio de moneda extranjera, titulada Falta de intercambiabilidad**

Fibra NEXT ha adoptado por primera vez en el año actual las enmiendas a la NIC 21. Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar la tasa de cambio cuando no lo es.

**Nuevas y revisadas Normas NIIF de Contabilidad emitidas, pero aún no efectivas**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra NEXT no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han sido emitidas, pero no son aún efectivas y *no han sido adoptadas por Fibra NEXT*:

**NIIF 18 Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros**

NIIF 18 reemplaza a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, manteniendo sin cambios muchos de los requerimientos existentes en NIC 1 e incorporando a la vez nuevas obligaciones. Además, algunos párrafos de NIC 1 han sido trasladados a NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores* y a NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*. Asimismo, el IASB introdujo modificaciones menores a NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y NIC 33 *Utilidad por Acción*.

NIIF 18 incorpora nuevos requerimientos para:

- presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de resultados;
- revelar en notas las medidas de desempeño definidas por la administración (MPMs) que se utilicen en los estados financieros; y
- mejorar los principios de agregación y desagregación de información.

La NIIF 18 deberá aplicarse para periodos de reporte anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2027, permitiéndose la aplicación anticipada. Las modificaciones a NIC 7 y NIC 33, así como las versiones revisadas de NIC 8 e NIIF 7, entrarán en vigor cuando la entidad aplique NIIF 18. La norma requiere aplicación retrospectiva, con disposiciones de transición específicas.

La Administración anticipa que la adopción de esta nueva norma podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en periodos futuros, particularmente en la presentación del estado de resultados consolidado y en las revelaciones asociadas a medidas de desempeño determinadas por la administración. Actualmente, la Administración sigue evaluando los impactos de la adopción de la NIIF 18.



## **NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública**

NIIF 19 introduce un marco opcional de revelaciones reducidas para subsidiarias que no tienen responsabilidad pública y cuya matriz presenta estados financieros consolidados NIIF disponibles para uso público. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2027, con adopción anticipada permitida.

La administración evaluó la norma y concluyó que no es aplicable a los estados financieros consolidados de Fibra NEXT, dado que la Entidad es un emisor listado y, por lo tanto, tiene responsabilidad pública.

La Administración ha concluido que está fuera del alcance de la NIIF 19, al ser una entidad con obligaciones de reporte público. De tal modo, no adoptará la NIIF 19.

### ***Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros***

Durante el periodo, el IASB emitió enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 relacionadas con la clasificación, medición y revelaciones de instrumentos financieros. Las principales modificaciones incluyen:

- Baja en cuentas de pasivos financieros liquidados mediante determinados sistemas de pago electrónico.
- Clarificaciones sobre la evaluación de flujos de efectivo contractuales para activos financieros, incluyendo características ESG, acuerdos *non-recourse* y estructuras de instrumentos contractualmente vinculados.
- Nuevos requerimientos de revelación, principalmente sobre inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambios en ORI (FVTOCI) y sobre contratos financieros híbridos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

La administración de Fibra NEXT ha evaluado preliminarmente estas modificaciones y no anticipa cambios en la clasificación y medición actual de los instrumentos financieros del Fideicomiso.

### **Modificaciones a NIIF 9 e NIIF 7: Contratos referenciados a electricidad de fuente dependiente de la naturaleza**

En diciembre de 2025, el IASB emitió enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7 para abordar el reconocimiento y las revelaciones de contratos de compra-venta de electricidad renovable (por ejemplo, eólica y solar) cuyo volumen de producción depende de la naturaleza.

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

- Se ajustan los requisitos de “propósito propio” (own-use) para precisar los factores a considerar al aplicar NIIF 9:2.4 a contratos de compra y recepción (take delivery) de electricidad renovable dependiente de la naturaleza.
- Se modifican los lineamientos de contabilidad de coberturas para permitir que, cuando el instrumento de cobertura sea un contrato de electricidad renovable con características específicas, la entidad pueda:
  - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad pronosticadas como partida cubierta, siempre que se cumplan criterios definidos; y
  - Medir la partida cubierta usando los mismos supuestos de volumen que se aplican al instrumento de cobertura.

**NIIF 7 Revelaciones:** Se incorporan requerimientos de divulgación coherentes con lo anterior, a fin de explicar de manera suficiente la naturaleza, los supuestos de volumen y el impacto de estos contratos y coberturas en los estados financieros.



Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida.

Dado que Fibra NEXT no ha celebrado contratos de compra de energía bajo esquemas de cobertura financiera ni acuerdos de energía renovable sujetos a la normatividad modificada, no se visualizan impactos en sus estados financieros consolidados.

### ***Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11***

Durante el ejercicio, el IASB emitió diversas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera que serán aplicables para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, con aplicación anticipada permitida. A continuación, se presenta un resumen de aquellas enmiendas que podrían ser relevantes para Fibra NEXT:

- NIIF 1: Adopción por primera vez de las NIIF (contabilidad de coberturas).  
Se actualizaron los párrafos B5–B6 para alinear la terminología con NIIF 9, sustituyendo las “condiciones” por “criterios de calificación” y agregando referencias cruzadas a NIIF 9:6.4.1, con el fin de mejorar la claridad en la aplicación del modelo de contabilidad de coberturas.
- NIIF 7: Instrumentos financieros: Revelaciones.  
Se eliminaron referencias cruzadas obsoletas relacionadas con NIIF 13 y se ajustaron ciertos ejemplos de la guía de implementación para mejorar coherencia interna en la revelación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción, así como para aclarar que los ejemplos ilustrativos no cubren todos los requerimientos de la norma.
- NIIF 9: Instrumentos financieros.  
Las enmiendas aclaran que, cuando un arrendatario da de baja un pasivo por arrendamiento, debe aplicar NIIF 9:3.3.3 y reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante. Asimismo, se sustituyó la referencia al “precio de transacción definido en NIIF 15” por “el importe determinado aplicando NIIF 15”, para resolver inconsistencias en la medición inicial de cuentas por cobrar.
- NIIF 10: Estados financieros consolidados.  
Se actualizó la guía sobre la identificación de un “agente de facto”, aclarando que se requiere juicio profesional y que la relación descrita en NIIF 10: B74 constituye solo un ejemplo ilustrativo, evitando interpretaciones concluyentes.
- NIC 7: Estado de flujos de efectivo.  
Se eliminó el término “método del costo” y se sustituyó por la expresión “al costo”, en línea con la eliminación previa de la definición de dicho método dentro de la normativa NIIF.

Fibra NEXT se encuentra en proceso de evaluar los efectos de estas modificaciones como parte de su proceso regular de adopción, sin anticipar impactos significativos en la información financiera al cierre del ejercicio.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

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.

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2025	Al 31 de diciembre, 2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 10,308,475	\$ 14	\$ -
	<u>\$ 10,308,475</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$ -</u>



## 6. Rentas por cobrar, neto

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

	2025	Al 31 de diciembre, 2024	2023
Rentas por cobrar	\$ 68,549	\$ -	\$ -
Estimación para pérdida crediticia esperada	<u>(15,929)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	52,620	-	-
Otras cuentas por cobrar	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 52,644</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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 \$1,210,403 miles. Véase Nota 11, 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.

c. *Depósitos en garantía*

En virtud de los acuerdos de aportación del Portafolio Industrial FUNO, y los Portafolios de Júpiter, se definió el tratamiento aplicable a los depósitos en garantía vinculados a contratos celebrados con anterioridad a las fechas de aportación:

- Portafolio Industrial FUNO: Fibra UNO conservará el control, la administración y la responsabilidad sobre los depósitos en garantía asociados a contratos firmados antes del 24 de noviembre de 2025.
- Portafolio Industrial Júpiter: Los depósitos en garantía generados previo a la aportación serán administrados y, en su caso, reembolsados por Fibra NEXT, quien, a su vez, solicitará a los fideicomisos aportantes el reembolso correspondiente.

Los depósitos en garantía originados a partir de las fechas de aportación se reconocen directamente por Fibra NEXT y se presentan dentro del rubro de Depósitos de arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera.

d. *Concentración de cuentas por cobrar por rentas*

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2025, ningún cliente individual representa más del 5% de los ingresos por arrendamiento. Por consiguiente, Fibra NEXT no identifica ninguna concentración de riesgo crediticio de clientes para los periodos presentados.



e. *Deterioro (activos financieros) NIIF 9*

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la exposición máxima al riesgo de crédito por arrendamientos y otras cuentas por cobrar fue la siguiente:

	2025	Al 31 de diciembre, 2024	2023
Rentas por cobrar circulante	\$ 52,644	\$ -	\$ -
Total rentas por cobrar	<u>\$ 52,644</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas Nota 11	\$ 1,444,233	\$ -	\$ -

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se consideran vigentes, toda vez que los saldos corresponden a facturación realizada y transferida por Fibra Uno y E-Group correspondiente al mes de diciembre de 2025, preponderantemente. En consecuencia, Fibra NEXT únicamente mantiene cartera vigente.

## 7. Propiedades de inversión

La siguiente tabla presenta los saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Valor razonable	2025	2024	2023
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 151,037,491	\$ -	\$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción	975,000	-	-
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	420,000	-	-
Reservas territoriales	<u>576,916</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 153,009,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

La siguiente tabla detalla el número de propiedades de inversión de Fibra NEXT al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Número de propiedades	2025	2024	2023
Portafolio FUNO Industrial	\$ 182	\$ -	\$ -
Portafolio Júpiter I	9	-	-
Portafolio Júpiter II	9	-	-
Anticipo portafolio THR	1	-	-
Doña Rosa II	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de propiedades de inversión	202	-	-
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de propiedades	<u>\$ 220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>



La siguiente tabla detalla los movimientos de las propiedades de inversión de Fibra NEXT al 31 de diciembre de 2025:

	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adquisiciones	Inversión de Capital	Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Construcciones en proceso	Comisión mercantil amortización	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	-	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio Industrial FUNO	-	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

La columna "Inversión de capital" incluye las inversiones en mejoras de propiedades y los costos de adquisición de contratos de arrendamiento (costos de intermediación). La columna "Construcción en proceso" incluye las inversiones en el desarrollo de propiedades.

#### ***Explicación de las principales transacciones y eventos en el portafolio***

Durante 2025 se llevaron a cabo las transacciones fundacionales que integraron el portafolio industrial de NEXT Properties. El 23 de julio de 2025, Fibra NEXT realizó su Oferta Pública Inicial (IPO) mediante la cual adquirió el portafolio Júpiter I, compuesto por nueve propiedades industriales valuadas con un Cap Rate de 7.45%. Este portafolio incluía activos adquiridos al 100% y participaciones parciales en otros, sobre los cuales Fibra NEXT obtuvo control, por lo que fueron reconocidos de manera consolidada. Posteriormente, el 25 de julio de 2025, el portafolio Júpiter I fue aportado a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición. Más adelante, el 21 de noviembre de 2025, Fibra NEXT llevó a cabo una emisión subsecuente de capital que generó recursos adicionales por \$7,342 millones, junto con la aportación de la segunda parte del portafolio Júpiter (Júpiter II), integrado por otras nueve propiedades industriales y su deuda asociada, con un valor neto de \$10,589 millones. Consistentemente con la transacción inicial, estas propiedades fueron aportadas y escrituradas utilizando un Cap Rate de 7.45%.

Posteriormente, el 24 de noviembre de 2025, se formalizó la creación del Joint Venture entre FUNO y Fibra NEXT, mediante la aportación del portafolio industrial de FUNO a NEXT Properties. Esta aportación incluyó 182 propiedades industriales junto con su deuda asociada y una porción adicional de deuda que equilibró las contribuciones económicas entre los socios. Aunque los procesos legales de transmisión se realizaron en distintas fechas, los resultados operativos de los inmuebles se reconocieron retroactivamente a partir del 24 de noviembre de 2025. Con esta integración, el portafolio de NEXT Properties alcanzó un total de 200 activos industriales.

Asimismo, en noviembre de 2025 NEXT Properties realizó un anticipo de \$420 millones para la futura adquisición de un activo industrial localizado en Cancún, parte de un proyecto que contempla tres propiedades con un total de 410,843 m<sup>2</sup> de área bruta rentable. Finalmente, el 30 de noviembre de 2025 Fibra NEXT concretó la adquisición de la propiedad Doña Rosa II por \$220 millones, ampliando así su inventario de activos industriales.



### *Reservas territoriales*

Fibra NEXT incluye las reservas territoriales en la categoría de propiedades de inversión. Estas reservas estarán destinadas al desarrollo futuro de propiedades de inversión destinadas al arrendamiento. Las reservas de terrenos se valoran inicialmente a su coste de adquisición, que se aproxima a su valor razonable.

Cuando se dispone de información de mercado que indica que el valor razonable de las reservas territoriales difiere de su costo de adquisición, estos activos se valúan posteriormente a su valor razonable utilizando el enfoque de mercado. Este enfoque implica comparar las reservas de terrenos con propiedades similares que se han vendido recientemente o que están actualmente disponibles para la venta en el mercado. Este método se basa en datos observables del mercado, incluyendo precios de transacciones recientes, listados y tendencias del mercado, para determinar el valor razonable de las reservas de terrenos.

### *Compromisos de expansión e inversiones de capital*

Existen los siguientes compromisos contractuales con los inquilinos que ocupan algunas de las propiedades de inversión del portafolio de Fibra NEXT. Estos compromisos consisten en la realización de ampliaciones e inversiones de capital:

### *Valor razonable de propiedades de inversión*

El valor razonable de las propiedades de inversión a diciembre de 2025 se estimó con la asistencia de cuatro firmas tasadoras independientes especializadas en valoración de propiedades.

La estimación del valor razonable asume que el uso óptimo de las propiedades es su uso actual. En función del tipo de propiedades de la cartera, la Administración ha optado por utilizar diferentes metodologías de valoración, considerando el estado actual de cada propiedad y las condiciones del mercado.

Dentro del enfoque de ingresos, la metodología de flujo de caja descontado se utiliza como el método más adecuado. Este método implica descontar a su valor actual los flujos de caja futuros que se espera generar de los contratos de arrendamiento vigentes y las hipótesis de arrendamiento, considerando las condiciones del mercado. También se emplea el enfoque de mercado, comparando las propiedades con propiedades similares vendidas o arrendadas en el mercado. Este enfoque proporciona una referencia para el valor razonable basada en datos observables del mercado. Además, el enfoque del costo de reposición evalúa el costo actual del terreno en función de las condiciones del mercado e incorpora tanto los costos de construcción indirectos como los indirectos.

Para determinar el valor razonable, se utilizan diferentes elementos y supuestos, como (i) la composición del flujo de efectivo, que incluye las condiciones de los arrendamientos vigentes de cada propiedad, los ingresos potenciales por alquileres, las condiciones actuales del mercado (como el precio de alquiler por metro cuadrado, la tasa de absorción, la tasa de desocupación, entre otras); (ii) variables financieras como la tasa de descuento, la tasa de capitalización terminal, la tasa de inflación y el tipo de cambio, que se ajustarán a las condiciones económicas imperantes; y (iii) la comparabilidad del mercado.

La fluctuación del valor razonable de las propiedades de inversión durante el período se reconoce en los estados financieros consolidados, en el rubro "Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión de Fibra NEXT se encuentran en México y se clasifican como Nivel 3 en la jerarquía de valor razonable de las NIIF. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de las propiedades de inversión (en particular, las técnicas de valuación y los datos utilizados).



Propiedad	Jerarquía del valor razonable	Técnica de valuación	Entradas no observables significativas	Valor/rango	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Propiedades de Inversión	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados	Tasa de descuento	2025: 8.25% - 12.50%	Cuanto mayor sea la tasa de descuento, menor será el valor razonable.
			Tasa de capitalización de salida	2025: 7.50% - 12.0%	Cuanto mayor sea la tasa de capitalización de salida, menor será el valor razonable.
			NOI Largo plazo	Basado en el alquiler contractual y luego en los alquileres relacionados con el mercado	Cuanto mayor sea el NOI, mayor será el valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4.0% en 2025 U.S.: 2.5% a 3.0% en 2026	Cuanto mayor sea la tasa de inflación, mayor será el valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses de promedio	Cuanto más corto sea el periodo de absorción, mayor será el valor razonable
			Rentas relacionadas con el mercado	Dependiendo del parque/estado	Cuanto mayor sea el alquiler de mercado, mayor será el valor justo.

### *Sensibilidad del valor razonable*

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto de 50 puntos básicos (pb) de la tasa de capitalización según el método de capitalización directa. La tasa de capitalización es un indicador muy relevante para el sector inmobiliario y los inversores a la hora de evaluar el rendimiento de la cartera de propiedades y tomar decisiones de inversión. Un aumento o disminución de la tasa de capitalización disminuirá o aumentará la valoración de los edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025	Propiedades de inversión con impacto de +50 pb en la tasa de capitalización	Propiedades de inversión con un impacto de -50 puntos básicos en la tasa de capitalización
Propiedades de inversión		
\$ 153,009,407	142,314,186	165,442,792



Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, el valor por área bruta locativa (GLA) al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2025 (no auditado)
GLA de Propiedades de inversión (M <sup>2</sup> )	\$ 7,430
Reservas territoriales (M <sup>2</sup> )	24
Valor de propiedades de inversión	151,037,491
Valor de reservas territoriales	576,916
Valor promedio por M2 de propiedades de inversión (en pesos mexicanos)	20,328
Valor promedio por M2 de reservas territoriales (en pesos mexicanos)	24,038

Las aportaciones de propiedades de inversión durante 2025 se describen en las Nota 1b.

Como se ha mencionado en notas previas, el portafolio de propiedades de inversión fue aportado y/o adquirido 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 la totalidad de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	2025 (no auditado)	2024 (no auditado)	2023 (no auditado)
Ingresos por:			
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 10,588,411	\$ 9,454,951	\$ 8,644,738
Ingresos por mantenimiento	594,277	514,596	428,132
	<u>11,182,688</u>	<u>9,969,547</u>	<u>9,072,870</u>
Gastos de mantenimiento	(776,577)	(440,630)	(409,994)
Predial	(200,454)	(162,308)	(168,910)
Seguros	(154,066)	(111,233)	(103,151)
<b>Utilidad derivada de actividades de arrendamiento (NOI)</b>	<u>\$ 10,051,591</u>	<u>\$ 9,255,376</u>	<u>\$ 8,390,815</u>

## 8. Instrumentos financieros y administración de riesgos financiero

### a) Administración del patrimonio

Fibra NEXT administra su capital para asegurar que continuará como empresa en funcionamiento, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El patrimonio de Fibra NEXT consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.



Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, “LTV”), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre los activos totales, y la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage Ratio, en inglés, “DSCR”), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan a Fibra NEXT para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

Fibra NEXT para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAS emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente.

Fibra NEXT evalúa el índice del nivel de deuda financiera, definido por la CNBV como deuda total dividida por activos totales; y el DSCR calculado para efectos del cumplimiento de las disposiciones de la CNBV, aplicando la siguiente fórmula: (Activos líquidos + Impuesto al Valor Agregado Recuperable + Utilidad operativa estimada después de distribuciones + líneas de crédito disponibles) dividido por (Pago de intereses + Pago de principal + Gastos de capital recurrentes + Gastos de adquisición y/o desarrollo no discrecionales). Los saldos utilizados en el cálculo de esta fórmula son los mantenidos al final del correspondiente período sobre el que se informa.

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025, las razones LTV y DSCR de Fibra NEXT fueron 33.3% y 2.29 veces, respectivamente.

b) Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las categorías de instrumentos financieros son las siguientes:

		Al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023	
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 10,308,475	\$ 14	\$ -	
Rentas por cobrar (Nota 6)	52,620	-	-	
Depósitos restringidos (Nota 9)	91,554	-	-	
<b>Pasivos financieros:</b>				
Préstamos (Nota 9)	\$ 55,741,281	\$ -	\$ -	
Cuentas por pagar (Nota 10)	368,768	1,165	-	213
Depósitos de los arrendatarios	301,820	-	-	
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 11)	249,949	113	-	
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	205,584	-	-	



De acuerdo con NIIF 9, las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.

Esta clasificación se basa en el modelo de negocio de Fibra NEXT, que se centra en mantener estos activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales.

- Instrumentos financieros derivados designados como coberturas

El reconocimiento de los cambios en el valor razonable de estos derivados depende del tipo de cobertura. En el caso de las coberturas de flujos de efectivo, los cambios en el valor razonable se reconocen en otro resultado integral. En el caso de las coberturas de valor razonable, los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

c) Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra NEXT es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra NEXT a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el Riesgo de Mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

Fibra NEXT busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra NEXT aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra NEXT no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

d) Administración del riesgo de mercado

El Riesgo de Mercado se define como las pérdidas potenciales esperadas por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros. Las actividades de Fibra NEXT lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra NEXT obtiene financiamiento de terceros bajo diferentes condiciones, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra NEXT a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, Fibra NEXT tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares estadounidenses derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que se cubren las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra NEXT suscribe instrumentos financieros derivados (designados de cobertura) para manejar su exposición a variaciones en tasas de interés: Contratos Swap de Tasa de Interés (IRS por sus siglas en inglés) para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable THIE.



Fibra NEXT ha optado por aplicar la contabilidad de coberturas de acuerdo con NIIF 9 Instrumentos Financieros. Bajo NIIF 9, la contabilidad de coberturas le permite a Fibra NEXT hacer coincidir el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los instrumentos de cobertura con el reconocimiento de las ganancias o pérdidas del instrumento cubierto.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad, los cuales incluyen impacto en las tasas nacionales y extranjeras e impactos en el tipo de cambio. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra NEXT al Riesgo de Mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

#### Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra NEXT mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, THIE a 28 días, THIE de Fondeo y Secured Overnight Funding Rate (Term SOFR 1M). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra NEXT prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

#### Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado a continuación ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un aumento o disminución de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés nacionales tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra NEXT por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente \$2.5 y \$(2.5) millones de pesos respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra NEXT por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de menos de \$1 y \$(1) millón de pesos respectivamente.

En el caso de los Swaps de Tasas de Interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2025, tendría un aumento (disminución) en valuación, de aproximadamente \$222.1 millones de pesos y \$(236.4) millones de pesos respectivamente.

#### Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra NEXT mantiene una posición corta en dólares estadounidenses, principalmente debido a la deuda denominada en esa moneda, como se describe en la Nota 9. Para gestionar el riesgo asociado a esta exposición a divisas, Fibra NEXT mantiene una estructura de capital óptima. Esto incluye estrategias como la cobertura natural, donde una parte de los ingresos se denomina en dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2025, Fibra NEXT cuenta el 68% de los contratos de arrendamiento están denominados en dólares estadounidenses y el 32% en pesos mexicanos.

Además, Fibra NEXT posee propiedades premium de alta calidad en el mercado inmobiliario. Estas propiedades están estratégicamente ubicadas y atraen a inquilinos estables a largo plazo, lo que contribuye a la estabilidad financiera del Fideicomiso y mitiga los riesgos asociados a la exposición a divisas.



La posición monetaria en moneda extranjera es la siguiente:

	Al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	\$ 25,983	\$ -	\$ -
Pasivos monetarios	2,810,608	-	-
Posición corta	<u>2,786,586</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Equivalente en miles de pesos	\$ <u>(50,030,523)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>

- e) Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	Al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
Pesos por dólar estadounidense	\$ 17.9667	\$ 20.2683	\$ 16.9220

*Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares se cubre con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran una variación de 1 peso por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra NEXT por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 en términos de intereses pagados tendría un aumento (disminución), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$48.5 y \$(48.5) millones de pesos respectivamente.

Ahora bien, en términos de Nacionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de 1 peso por dólar estadounidense hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el periodo terminado al 31 de diciembre 2025 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un aumento (disminución) de aproximadamente \$2,792 y \$(2,792) millones de pesos respectivamente.

*Instrumentos financieros derivados - Contratos de swap de tasas de interés*

Fibra NEXT cuenta con swaps de tasas de interés para cubrir su exposición a tasas variables generadas por pasivos denominados en pesos mexicanos. Estos derivados se han designado como coberturas de flujo de efectivo:

La siguiente tabla presenta la información relativa a los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2025:

No.	Contraparte	Valor nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable del activo (pasivo)	Tipo de cobertura
1	BBVA	\$ 12,936,024	09-sep-2027	Term SOFR 1M	4.03%	\$ (158,770)	FE
2	BBVA	539,001	09-sep-2027	Term SOFR 1M	3.60%	(2,776)	FE
3	BBVA	687,925	25-may-2029	TIEF 28D	9.12%	(28,660)	FE
4	BBVA	137,585	25-may-2029	TIEF	8.55%	(4,312)	FE
5	Banorte	<u>508,235</u>	30-abr-2031	TIEF	8.30%	<u>(11,066)</u>	FE
	<b>Total</b>	<u>\$ 14,808,770</u>				<u>\$ (205,584)</u>	



f) Administración del riesgo de crédito

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra NEXT. En su mayoría, los ingresos de Fibra NEXT se derivan de los ingresos por arrendamiento de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Sobre esta base y considerando únicamente las cifras al 31 de diciembre de 2025, Fibra NEXT no identifica ninguna concentración de riesgo de crédito de clientes.

Fibra NEXT ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito se genera por los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y los instrumentos financieros derivados. La exposición máxima al riesgo de crédito se refleja en el estado de situación financiera.

El ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para los instrumentos financieros derivados, inicia con el cálculo de distintas variables, como pueden ser la Exposición Potencial Futura -PFE, por sus siglas en inglés- (Esta variable consiste en tomar el percentil al 95% de confianza de un grupo de simulaciones de los posibles valores razonables que pueda tener el derivado), la Exposición Positiva Esperada -EPE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales Fibra NEXT corre un Riesgo de Crédito), la Exposición Negativa Esperada -ENE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales la Contraparte corre un Riesgo de Crédito).

EPE, es la que al final, multiplicada por i) la Probabilidad de Incumplimiento en la fecha de valuación, ii) la Tasa de Recuperación y iii) el Factor de Descuento, nos otorga el ajuste por Riesgo de Crédito (CVA).

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2025, se determinó un ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$4.2 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra NEXT.

Ahora bien, para la gestión del riesgo de crédito y el deterioro de las cuentas por cobrar por arrendamiento, ésta se basa en las pérdidas crediticias esperadas según lo descrito en las políticas contables de Fibra NEXT.

Con respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, la exposición máxima al riesgo crediticio de Fibra NEXT está representada por los saldos reflejados en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 25. Fibra NEXT mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo, y los depósitos restringidos en instituciones financieras con alta calificación crediticia para mitigar el riesgo crediticio. La calidad crediticia de estas instituciones financieras es monitoreada continuamente y las calificaciones crediticias se revisan periódicamente para garantizar que el riesgo de incumplimiento se mantenga bajo. Además, Fibra NEXT diversifica sus tenencias de efectivo en múltiples instituciones para reducir aún más la exposición a una sola contraparte. Este enfoque se alinea con las políticas de gestión de riesgos de Fibra NEXT y garantiza que se minimice el riesgo de crédito asociado con el efectivo y equivalentes de efectivo, y los depósitos restringidos.



g) Administración de riesgo de liquidez

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que Fibra NEXT tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La responsabilidad última de la gestión del riesgo de liquidez recae en el Comité Técnico del Fideicomiso.

La administración mantiene sólidas prácticas de previsión de flujo de caja y gestión de liquidez para garantizar que Fibra NEXT cuente con la liquidez adecuada para respaldar sus operaciones y actividades de inversión. Esto incluye mantener suficientes reservas de efectivo y acceso a líneas de crédito para cubrir cualquier necesidad de liquidez a corto plazo.

Fibra NEXT gestiona el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, monitoreando los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los vencimientos de los activos y pasivos financieros para programar los pagos correspondientes.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de pago de los pasivos financieros de Fibra NEXT según períodos de pago.

Al 31 de diciembre de 2025	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2025
Denominado en pesos –				
Cuentas comerciales y otras por pagar	\$ 368,768	\$ -	\$ -	\$ 368,768
Cuentas por pagar a partes relacionadas	249,949	-	-	249,949
Préstamos	1,569,126	3,809,762	652,527	6,031,415
Intereses devengados	457,529	1,315,180	210,628	1,983,337
Depósitos de arrendatarios	35,004	129,289	42,542	206,835
Instrumentos financieros derivados	<u>21,157</u>	<u>29,132</u>	<u>(361)</u>	<u>49,928</u>
Total en pesos	<u>\$ 2,701,359</u>	<u>\$ 5,282,714</u>	<u>\$ 905,122</u>	<u>\$ 8,889,196</u>
Denominado en dólares –				
Préstamos	2,611,179	20,651,769	26,899,402	50,162,350
Intereses devengados	2,243,521	9,445,618	17,935,721	29,624,860
Depósitos de arrendatarios	11,098	42,957	40,930	94,985
Instrumentos financieros derivados	<u>84,935</u>	<u>85,229</u>	<u>-</u>	<u>170,164</u>
Saldo total de dólares en su equivalente en pesos	<u>\$ 4,950,677</u>	<u>\$ 30,225,358</u>	<u>\$ 44,875,848</u>	<u>\$ 80,051,883</u>

Medición del valor razonable de instrumentos financieros

Fibra NEXT mide ciertos instrumentos financieros a valor razonable de manera recurrente, como derivados financieros (swaps de tasa de interés). Otros instrumentos financieros, como los préstamos, se reconocen al costo amortizado y la medición de valor razonable se requiere únicamente para fines de revelación. Los instrumentos financieros que se miden a su valor razonable para efectos de reconocimiento y revelación se clasifican en 3 niveles, con base en el grado en que el valor razonable es observable:



**Nivel 1:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Estas valuaciones son directamente observables y proporcionan la evidencia más confiable del valor razonable.

**Nivel 2:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de insumos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Estos insumos incluyen precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, y otros insumos observables como tasas de interés y curvas de rendimiento.

**Nivel 3:** Las mediciones de valor razonable son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen insumos para activos o pasivos que no se basan en datos observables del mercado (insumos no observables). Estas valuaciones dependen de las propias suposiciones de Fibra NEXT sobre las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían para determinar el precio del activo o pasivo.

La siguiente tabla resume las mediciones de valor razonable de los instrumentos financieros de Fibra NEXT al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

*Instrumentos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente*

Activos financieros / Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y principales datos de entrada
	2025	31 de diciembre 2024	2023		
1) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ (205,584) -	-	-	Nivel 2	Flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo futuros se estiman con base en tasas de interés forward (provenientes de las curvas de rendimiento observables al final del periodo sobre el que se informa) y las tasas de interés contractuales, descontados a una tasa que refleje el riesgo de crédito de las diversas contrapartes.

Fibra NEXT considera que los valores en libros de las rentas por cobrar corrientes, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/por cobrar con partes relacionadas) representan su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable.

*Valor razonable de los instrumentos financieros reconocidos al costo amortizado*

La siguiente tabla muestra los importes en libros y el valor razonable de los préstamos a largo plazo reconocidos al 31 de diciembre de 2025:

	Al 31 de diciembre del 2025	
	Valor en libros	Valor razonable
Senior Notes -	\$ 33,861,444	\$ 35,347,437
Metlife - Doña Rosa -	732,148	790,873
BBVA - Atizapán II -	220,710	242,777
BBVA - Atizapán I -	982,750	1,008,517
Bancomext – Júpiter -	1,839,972	1,840,215
Banorte - Santín I-	518,310	538,866
Banorte - Santín II-	508,235	534,599
BBVA I	1,450,000	1,460,555
Citi México	2,605,172	2,624,226
BBVA – Titán	<u>13,475,024</u>	<u>14,036,960</u>
Total	<u>\$ 56,193,765</u>	<u>\$ 58,425,025</u>



El valor razonable de los préstamos se determina utilizando el enfoque de ingresos bajo un modelo de flujos de efectivo descontados. Este enfoque utiliza estimaciones de tasas de mercado actuales basadas en curvas observables de tasas de interés de mercado y un diferencial de crédito estimado derivado de créditos observables en entidades similares, ajustado según corresponda. Esta medición se clasifica como Nivel 2 en la jerarquía de valor razonable debido a que se basa en insumos distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea de manera directa o indirecta.

## 9. Préstamos

Los préstamos hipotecarios están pignorados con propiedades de inversión, las cuales se muestran en la Nota 7.

Tipo	Institución	Moneda	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2025			
			Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	Ene-30	\$	\$ 387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	Ene-32		409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	Feb-34		299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	Ene-44		350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	Ene-50		437,500
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	Jun-26		145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	Sep-27		750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	May-29		12,284
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	Dic-28	\$ 732,148	\$
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	May-29	982,750	
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	Feb-31	1,839,972	
Hipotecario	Banorte - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	Mar-31	518,310	
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	Jun-37	508,235	
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	Mar-26	1,450,000	
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025					\$ 6,031,415	\$ 2,791,962
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025						17,9667
Saldo en USD equivalente en MXN						50,162,350
Saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025, en su equivalente en MXN						56,193,765
Préstamos corrientes						4,185,801
Costo de la transacción a corto plazo						(73,159)
Préstamos a largo plazo						52,007,964
Costo de la transacción a largo plazo						(379,325)
					\$ 55,741,281	

\*\* Estos compromisos se encuentran cubiertos por derivados.



## ***Asunción e intercambio de deuda***

### **a) *Asunción de deuda Portafolio Júpiter II***

Como se menciona en la Nota 1b, durante el cuarto trimestre de 2025, Fibra NEXT adquirió el portafolio Júpiter II, como parte de dicha adquisición, ciertos activos incorporaban financiamiento asociado a su desarrollo y expansión, por lo que, 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 que se detallan en la tabla anterior. Finalmente, NEXT Properties realizó una disposición con Banco Citi México, S.A. con vencimiento de corto plazo y recibió como traspaso otro crédito con Banco BBVA México, S.A. con corto plazo como vencimiento. Estas últimas dos deudas también se detallan en la tabla anterior.

### **b) *Oferta de intercambio de bonos de NEXT Properties y emisión de nuevas notas***

Tal y como lo describe la Nota 1b, 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.

#### *Obligaciones y otros compromisos derivados de los contratos de deuda*

La deuda financiera establece ciertas obligaciones y covenants, los cuales han sido cumplidos a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados. Los covenants más importantes se describen a continuación:

#### *Covenants financieros:*

- **Apalancamiento:** La deuda total pendiente no debe exceder el 60% del total de activos, y la deuda garantizada no debe exceder el 40% del total de activos.
- **DSCR:** Para el Préstamo Sindicado Titán, la razón del ingreso combinado disponible para el servicio de la deuda con respecto al servicio anual de la deuda debe ser de al menos 1.50 a 1.00.
- **Activos no comprometidos:** Mantener activos no gravados por un valor mínimo equivalente al 150% del monto principal agregado de toda la deuda no garantizada pendiente.

#### *Otros covenants:*

- Fibra NEXT está obligada a pagar, en o antes de la fecha del vencimiento de la deuda, el impuesto predial y otras contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones operativas todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la adecuada operación de su negocio, excepto por el desgaste normal derivado del uso.
- Mantener asegurados, con aseguradoras de reconocido prestigio, sus activos asegurables, por montos y contra riesgos usuales en la industria inmobiliaria, y por sumas aseguradas suficientes para reemplazar o reparar los daños.



### Depósitos restringidos

Con respecto al efectivo restringido, debe considerarse que, a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de tres líneas de crédito que bajo estipulación contractual deben contar con un Fondo de Reserva. El saldo del efectivo restringido está compuesto por los Fondos de Reserva de los créditos con Metlife México, S.A. por un saldo de \$17.8 millones de pesos; Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. por un saldo de \$45.5 millones de pesos y finalmente Banco Mercantil del Norte, S.A. por un saldo de \$28.2 millones de pesos. Estos Fondos de Reserva están conformados de la siguiente manera según la situación contractual que NEXT Properties mantiene con cada Banco:

- 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.
- Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: NEXT Properties se obliga con la acreditante a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito.
- Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo mínimo, equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo.

Este efectivo restringido se encuentra estacionado en el activo no circulante ya que este saldo debe de mantenerse hasta la duración de cada uno de los créditos antes mencionados y todos estos créditos tienen fecha de vencimiento a Largo Plazo.

### Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2025, el costo de transacción (bajo el método de tasa de interés efectiva) asciende a \$452,484.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo, en miles de pesos, al 31 de diciembre de 2025 son:

Año	Cantidad
2026	\$ 4,180,306
2027	13,623,939
2028	885,068
2029	<u>1,208,511</u>
2030 y en años posteriores	<u>\$ 36,295,941</u>

La siguiente tabla muestra los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento:

	Saldo inicial del 2025	Disposiciones	Pagos	Gastos de estructuración	Saldo final al 31 de diciembre 2025
Prestamos	-	56,205,001	(11,236)	(452,484)	\$55,741,281

## 10. Otras cuentas por pagar

La siguiente tabla muestra los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento:

	2025	2024	2023
Proveedores	\$ 224,039	\$ -	\$ -
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>144,730</u>	<u>1,165</u>	<u>213</u>
	<u>\$ 368,768</u>	<u>\$ 1,165</u>	<u>\$ 213</u>



## 11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Fibra NEXT mantiene operaciones y saldos con partes relacionadas, principalmente derivados de servicios relacionados con el proceso de internalización, el mantenimiento y la administración de propiedades, y la gestión de la construcción de propiedades de inversión.

Las transacciones con partes relacionadas se realizan en condiciones equivalentes a las que prevalecen en transacciones en condiciones de mercado.

### a. Los saldos con partes relacionadas fueron como sigue:

	2025	Al 31 de diciembre,	
		2024	2023
<i>Por cobrar:</i>			
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	-	-
1205/2010 Sin Tipo De Sociedad Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	-	-
Fideicomiso 1205/2010	<u>967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,288,306</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<i>Por cobrar no circulante</i>			
Otras relacionadas derivadas de la adquisición de propiedades	<u>\$ 155,927</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	2025	Al 31 de diciembre,	
		2024	2023
<i>Por pagar:</i>			
Fideicomiso FIBRA UNO	\$ 198,234	\$ 3	\$ -
F1 Management S.C.	50,627	110	-
Fundación Funo A.C.	<u>1,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 249,949</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ -</u>

### b. Las transacciones y los saldos con otras partes relacionadas se llevan a cabo con entidades que están bajo el control común de FUNO y fueron los siguientes:

	2025	2024	2023
<i>Gastos:</i>			
<i>Reembolso de gastos de emisión</i>			
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 326,402	\$ -	\$ -
<i>Reembolso de operación de propiedades</i>			
Fideicomiso Fibra UNO	158,269	-	-
F1 Management SC	<u>43,644</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 528,315</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>



	2025	2024	2023
<i>Rentas</i>			
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 853,052	\$ -	\$ -
Otras partes relacionadas	<u>102,108</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Mantenimiento</i>			
Fideicomiso Fibra UNO	<u>46,084</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,001,243</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

## 12. Patrimonio de los Fideicomitentes/Fideicomisarios

### a. Integración del 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.

### b. CBFIS en circulación

Al 31 de diciembre de 2025 los CBFIs 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)
Post Oferta pública inicial	Agosto de 2025	198,147,713
Oferta subsecuente (follow on)	Noviembre de 2025	<u>73,420,000</u>
CBFIs post oferta subsecuente en circulación al 31 de diciembre del 2025		<u>\$ 271,567,713</u>
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	<u>13,000,000</u>
	<b>CBFIs totales</b>	<u>\$ 392,403,582</u>

### c. Utilidad por CBFIs

Como se menciona en la nota 2e, la utilidad básica por CBFI se determina dividiendo la utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFIs entre el promedio ponderado de certificados en circulación durante el periodo. Dicho promedio incluye únicamente los CBFIs efectivamente emitidos, ya sea desde la fecha en que Fibra NEXT recibe la contraprestación correspondiente o desde la fecha en que se reconocen los activos aportados a cambio de dichos certificados, conforme a los criterios de IAS 33. La utilidad diluida por CBFI refleja el efecto potencial de instrumentos que podrían convertirse en CBFIs; para este cálculo, se ajusta el numerador por los efectos después de impuestos de instrumentos convertibles y se incorporan al denominador solo aquellos CBFIs potenciales cuyo efecto resulte dilutivo al cierre del periodo, de acuerdo con los lineamientos establecidos.



De conformidad con la IAS 33, los CBFIs se incorporan al patrimonio desde la fecha en que Fibra NEXT recibe la contraprestación correspondiente, ya sea en efectivo o mediante la aportación de propiedades de inversión u otros activos no monetarios, de conformidad con IAS 33 (los CBFIs emitidos como contraprestación por la adquisición de un activo distinto de efectivo se incluyen desde la fecha de reconocimiento de dicho activo). En este sentido, al 31 de diciembre de 2025, el portafolio Júpiter II ya había sido reconocido como propiedad de inversión desde noviembre de 2025, por lo que sus 105,885,869 CBFIs se incluyen en la utilidad por CBFIs básica desde esa fecha; de igual forma; asimismo, la adquisición de la participación minoritaria de Coacalco II fue reconocida el 1 de diciembre de 2025, por lo que sus 1,950,000 CBFIs se incluyen desde dicha fecha, ambos con la ponderación temporal correspondiente hasta el cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene comprometida la emisión de CBFIs como se describe a continuación:

- 13,000,000 de CBFIs para la expansión de la Propiedad Olimpo Etapa 2a, los cuales fueron emitidos en enero de 2026.
- 13,500,000 de CBFIs para la expansión de la Propiedad Olimpo Etapa 2b.

Durante 2025 Fibra NEXT no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión, adicionales a las aportaciones ya descritas.

#### **d. Promedio ponderado de CBFIs**

El promedio ponderado de CBFIs utilizado para determinar la utilidad básica y diluida por CBFIs al 31 de diciembre de 2025 fue de 105,676,899. Como se menciona en párrafo precedentes, durante el periodo, no se identificaron instrumentos potencialmente dilutivos ni CBFIs comprometidos de emisión contingente cuyas condiciones hayan sido cumplidas al 31 de diciembre de 2025; por lo tanto, no existen efectos dilutivos que modifiquen el cálculo, y la utilidad diluida por CBFIs es igual a la utilidad básica por CBFIs, de conformidad con IAS 33.

Durante 2025 Fibra NEXT no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión, distintos a los del IPO y al Follow On.

#### **e. Distribuciones**

El Comité Técnico de Fibra NEXT ha aprobado y pagado distribuciones provenientes del resultado fiscal y como reembolso de capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

<b>Fecha de distribuciones</b>	<b>Importe</b>
10 de noviembre de 2025	\$ 188,243
9 de febrero de 2026	<u>\$ 515,100</u>
Total	<u>\$ 703,343</u>

#### **f. Aportación del portafolio de FUNO (transacción bajo control común)**

Como se indica en la Nota 1(b), durante el ejercicio Fibra UNO aportó a NEXT Properties un portafolio integrado por 182 propiedades de inversión. Dicha aportación cumple la definición de operación bajo control común, toda vez que la entidad aportante y la receptora se encuentran bajo el mismo control final inmediatamente antes y después de la operación.



En línea con la política contable para transacciones bajo control común descrita en la Nota 2(u), la operación se registró en patrimonio, sin reconocimiento de ganancias o pérdidas en resultados. El exceso del valor razonable del portafolio aportado sobre el importe reconocido ascendió a \$2,133,613, el cual se presenta directamente en el patrimonio, dentro del rubro utilidades retenidas.

Este tratamiento refleja que la transacción no constituye una transferencia que cambie el control último del negocio, y, por tanto, los efectos económicos se reconocen directamente en patrimonio conforme a la política descrita.

**g. Plan de remuneración a ejecutivos**

Fibra NEXT cuenta con un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a personal clave. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso se encuentra en proceso de definir y formalizar las condiciones específicas del plan, por lo que no se ha reconocido efecto contable alguno relacionado con dicho programa. Fibra NEXT aprobó un plan de compensación a personal clave en el cual se otorgarán CBFIs. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, se están definiendo las condiciones específicas para su formalización

**12. Impuesto sobre la renta**

Fibra NEXT califica para ser tratada como una Entidad transparente en México conforme a la Ley del ISR. Por lo tanto, todos los ingresos derivados de las operaciones del Fideicomiso son atribuibles a los tenedores de CBFIs, y el Fideicomiso no está sujeto al impuesto sobre la renta en México.

Para cumplir con los requerimientos del régimen fiscal de FIBRAS (“Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces”) según lo dispuesto en los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR, Fibra NEXT debe distribuir anualmente al menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de CBFIs en circulación. En consecuencia, Fibra NEXT no se considera una Entidad sujeta a impuestos en México conforme a las Leyes y Reglamentos Fiscales Mexicanos, y no se ha reconocido impuesto sobre la renta en los estados financieros consolidados.

Existen diferencias temporales y permanentes entre la utilidad neta combinada del año presentada en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve como base para efectuar las distribuciones a los tenedores de CBFIs. Por tanto, la administración realizaría una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponderían a: (i) el ajuste por valuación de propiedades de inversión, (ii) el ajuste anual por inflación fiscal, y (iii) la depreciación fiscal.

**13. Ingresos por arrendamiento**

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos derivados de contratos de arrendamiento vigentes son los siguientes:

Año	2025	2024	2023
Dentro de 1 año	\$ 9,754,614	\$ -	\$ -
Después de 1 año, pero no más de 2 años	8,452,649	-	-
Después de 2 años, pero no más de 3 años	6,758,714	-	-
Después de 3 años, pero no más de 4 años	4,928,316	-	-
Después de 4 años, pero no más de 5 años	3,540,663	-	-
Más de 5 años	<u>2,176,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 35,611,044</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>



#### 14. Gastos por intereses

	2025	2024	2023
Intereses por préstamos	\$ 378,645	\$ -	\$ -
Amortización de costos de emisión de deuda	<u>3,865</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total gastos por intereses	<u>\$ 382,510</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

#### 13. Compromisos y contingencias

Fibra NEXT mantiene un compromiso derivado de la adquisición, construcción y terminación del proyecto Olimpo 2b, con un monto total de \$1,350,000, pagadero en CBFIs. El contrato comprende la ejecución integral de aproximadamente 88,780 m<sup>2</sup> de obra, incluyendo trabajos, materiales y cualquier concepto necesario para su terminación conforme a los planos, especificaciones y programas aprobados.

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 m<sup>2</sup> de área bruta rentable, de los cuales 262,446 m<sup>2</sup> se encuentran en desarrollo y 148,397 m<sup>2</sup> 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.

A la emisión de estos estados financieros, Fibra NEXT no mantiene compromisos contractuales significativos fuera del curso normal de operaciones, ni ha identificado contingencias (incluyendo litigios, reclamaciones, procedimientos fiscales o administrativos, garantías, avales o contratos onerosos) que, individual o en conjunto, pudieran tener un efecto material en su situación financiera, resultados de operación o flujos de efectivo. En consecuencia, a dicha fecha no se han reconocido provisiones relacionadas con estos conceptos ni se considera necesaria revelación adicional.

#### 15. Segmento reportable

El negocio principal de Fibra NEXT consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades en los sectores inmobiliarios industrial y logístico en México. La máxima autoridad en la toma de decisiones de operación (CODM, por sus siglas en inglés), quien es el Director General (CEO), que analiza la información financiera de Fibra NEXT a través del estado de resultados y del estado de situación financiera del Fideicomiso, así como distinta información gerencial.

El CODM revisa la información operativa y financiera de forma consolidada, considerando el ingreso operativo neto, que comprende de los ingresos por rentas y mantenimiento menos los gastos operativos. Por lo tanto, Fibra NEXT mantiene un solo segmento operativo.

Fibra NEXT opera exclusivamente dentro de México, y no tiene ningún cliente que represente más del 10% de sus ingresos consolidados.

#### 16. Eventos posteriores

Al preparar los estados financieros consolidados, Fibra NEXT evaluó los eventos y transacciones ocurridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta 12 de marzo de 2026, fecha de emisión y autorización de los estados financieros, y, excepto por lo señalado a continuación, no identificó otros eventos posteriores significativos:



Fibra NEXT aprobó un plan de compensación a personal clave en el cual se otorgarán CBFIs. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, se están definiendo las condiciones específicas para su formalización.

El 06 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.

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.

#### **17. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el período comprendido entre el 23 de octubre y el 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2026, por la administración de Fibra NEXT y el Comité de Auditoría; en consecuencia, estos no reflejan los eventos ocurridos con posterioridad a dicha fecha.

\* \* \* \* \*



## Anexo C

Declaración de información que se presenta en términos del artículo 35 de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado.

[SE ADJUNTA]

# DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

30 de marzo de 2026



Actinver

Nearshoring Experts & Technology, S.C.  
FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)  
FIDUCIARIO EMISOR

**Domicilio del Fiduciario:** Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.  
**Domicilio del Fideicomitente:** Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

**Clave de pizarra:** NEXT25.

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Las palabras y términos en mayúscula que no estén definidos en la presente declaración de información por reestructura societaria, ya sea en el texto correspondiente o en su defecto en la sección *Glosario de Términos y Definiciones* del presente documento (el "Folleto Informativo" o el "Folleto"), tendrán el significado que se les atribuye en el reporte trimestral de la Emisora para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que se agrega por referencia al Folleto y que puede ser consultado ingresando en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

El 27 de marzo de 2026, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar una asamblea general ordinaria de tenedores para ser celebrada el 13 de abril de 2026 (la "Asamblea de Tenedores"), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Operación descrita a continuación.

## Breve Resumen de la Operación

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

Para el Oferente, la potencial adquisición, y consecuentemente la Oferta, forman parte de la estrategia de crecimiento de Fibra Next en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo., tal como lo manifestó el Oferente en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el cual se transcribe a continuación:

### "FIBRA NEXT REALIZARÁ OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN POR HASTA EL 100% DE FIBRA MACQUARIE

Ciudad de México, México, a 18 de marzo de 2026.

*Fibra Next (BMV: NEXT25) ("NEXT") informa que realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la cual ofrecerá una combinación de efectivo y capital, e iniciará de conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra Next estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas.*

*La oferta estaría sujeta a ajustes y condiciones habituales para este tipo de operaciones.*

*La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.*

*NEXT reitera su compromiso de mantener informado al público inversionista respecto del desarrollo de esta operación, de conformidad con la Legislación Aplicable y a la brevedad estará solicitando las correspondientes autorizaciones corporativas por parte de sus tenedores."*

## Características de los Títulos

La Operación contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará las características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra NEXT 25 o a los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación.

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación.

A la fecha del presente Folleto Informativo hay 392,403,582 CBFIs NEXT25 en circulación, y 355,199,866 CBFIs en tesorería.

## Datos relativos a Fibra Next

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra Next (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) fue formado el 13 de octubre de 2023, realizó su oferta pública inicial el 25 de 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.

Fiduciario	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente Inicial:	Nearshoring Experts & Technology, S.C.
Administrador	2401 Next Management, S.C.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Representante Común	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/ o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (principalmente del sector industrial) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (principalmente del sector industrial).

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra Next se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. con la clave de pizarra NEXT25.

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

Copias de este Folleto Informativo se encuentran a disposición de los Tenedores de la Emisora, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219; atención con Carlos Pantoja; teléfono: +52 55 4170 7070; correo electrónico [investor@fibranext.mx](mailto:investor@fibranext.mx).

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultado en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

*ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES UNA OFERTA DE SUSCRIPCIÓN Y/O VENTA DE VALORES EN MÉXICO, SINO QUE SE HA PREPARADO Y SE PONE A DISPOSICIÓN DE LOS TENEDORES DE LA EMISORA Y DEL PÚBLICO EN GENERAL ÚNICAMENTE PARA PONER A DISPOSICIÓN DE LOS TENEDORES INFORMACIÓN, CONFORME A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES Y DEMÁS LEGISLACIÓN APLICABLE.*

[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]

## ÍNDICE

<b>1. DECLARACIONES A FUTURO</b>	4
<b>2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA</b>	5
<b>3. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES</b>	6
<b>4. RESUMEN EJECUTIVO</b>	11
<b>5. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN</b>	14
a) <i>Descripción Detallada de la Operación</i>	14
b) <i>Objetivo de la Operación</i>	15
c) <i>Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación</i>	16
d) <i>Fecha de Aprobación de la Operación</i>	17
e) <i>Emisión de certificados</i>	17
f) <i>Gravámenes de los activos involucrados en la Operación</i>	17
g) <i>Dictamen Valuatorio</i>	20
h) <i>Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)</i>	20
i) <i>Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)</i>	22
j) <i>Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones de Fibra Macquarie</i>	23
k) <i>Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Operación</i>	24
l) <i>Tratamiento Contable de la Operación</i>	24
m) <i>Consecuencias Fiscales de la Operación</i>	25
<b>6. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN</b>	26
a) <i>Información de Fibra Next</i>	26
b) <i>Información de Fibra Macquarie</i>	29
<b>7. FACTORES DE RIESGO</b>	32
<b>8. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b>	38
<b>9. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA</b>	41
<b>10. CONTRATOS RELEVANTES</b>	45
<b>11. PERSONAS RESPONSABLES</b>	46
<b>12. ANEXOS</b>	49

- a) *Informe de los auditores externos independientes de la Emisora sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.*
- b) *Presentación para Tenedores.*

## 1. DECLARACIONES A FUTURO

*El presente Folleto contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.*

*Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este informe y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a este Folleto Informativo.*

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## 2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Estamos “incorporando por referencia” documentos que hemos presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., lo cual significa que le revelamos información importante haciéndole referencia a dichos documentos. La información incorporada por referencia en el presente documento es considerada como parte de este Folleto y podremos modificar o suplementar este informe presentando materiales a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Incorporamos por referencia los siguientes documentos:

- nuestros eventos relevantes, presentados a partir del 11 de agosto de 2025 y hasta la fecha del presente documento.
- nuestro último reporte trimestral para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, presentado el 25 de febrero de 2026.

Dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.

*La información que se incluye en el presente Folleto Informativo, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Next, así como información pública de Fibra Macquarie. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.*

*La información sobre Fibra Macquarie, incluyendo su situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica contenida en este Folleto Informativo fue extraída de los reportes anuales de Fibra Macquarie de años anteriores, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Macquarie en su página de internet [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) y las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.*

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

*Fibra Next tomó la decisión de poner a consideración de su Asamblea de Tenedores la Operación, exclusivamente con base en información relevante que Fibra Macquarie ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista. En consecuencia, ni Fibra Next, ni el Fiduciario, ni el Administrador de Fibra Next tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Macquarie incluyendo, sin limitación, cualquier responsabilidad en que Fibra Macquarie pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.*

### 3. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el reporte anual de Fibra Next y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

<b>Término</b>	<b>Significado</b>
<b>ABR</b>	Significa área bruta rentable.
<b>Activos</b>	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles industriales), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios.
<b>Administrador</b>	Significa 2401 Next Management, S.C., o sus sucesores o cesionarios permitidos.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa una asamblea de Tenedores, celebrada en términos del Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) (“Deloitte”).
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
<b>CBFIs o CBFIS</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “NEXT 25” emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la demás Legislación Aplicable.

Término	Significado
<b>Contratos de Arrendamiento</b>	Significa los contratos de arrendamiento, de subarrendamiento o, en general, cualquier otro contrato mediante el cual se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de cualquier Bien Inmueble, celebrados por el Fiduciario o cualquier Fideicomiso Subsidiario.
<b>Constancias de Derechos Fideicomisarios</b>	Significa las constancias emitidas por el fiduciario de cualquier Fideicomiso Subsidiario de que se trate en favor de sus respectivos fideicomitentes - fideicomisarios, que indican los derechos fideicomitentes - fideicomisarios que corresponden a sus titulares, conforme a las cuales se hace constar el porcentaje de la participación de dichos fideicomitentes - fideicomisarios en el patrimonio del Fideicomiso Subsidiario de que se trate; en el entendido de que en ningún caso las Constancias de Derechos Fideicomisarios serán o se considerarán títulos de crédito.
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
<b>Derechos Fideicomisarios</b>	Significa los derechos o Constancias de Derechos Fideicomisarios concedidos a los fideicomitentes - fideicomisarios de los Fideicomisos Subsidiarios y de cualquier otro fideicomiso en los términos de los respectivos Fideicomisos Subsidiarios o los fideicomisos correspondientes, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>Dólares o US</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
<b>Fibras o FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de administración denominados “ <i>fideicomisos de inversión en bienes raíces</i> ” sujetos al régimen fiscal establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
<b>Fideicomiso, Fideicomiso Fibra Next, Emisora, Fibra Next o la Fibra</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo el número 7401 celebrado el 13 de octubre de 2023 con el Fiduciario, el cual fue modificado por primera ocasión mediante convenio modificadorio de fecha 8 de noviembre de 2023, por segunda ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 22 de diciembre de 2023, por tercera ocasión, mediante convenio modificadorio y reexpresión de fecha 20 de diciembre de 2024, por cuarta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 6 de mayo de 2025 y por quinta ocasión, mediante convenio modificadorio de fecha 4 de julio de 2025 y por sexta ocasión, mediante

Término	Significado
<b>Fideicomiso Subsidiario</b>	<p>convenio modificatorio de fecha 24 de octubre de 2025 según el mismo sea posteriormente modificado de tiempo en tiempo, en el cual actualmente son parte: Nearshoring Experts &amp; Technology, S.C., en su calidad de fideicomitente inicial, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V, en su calidad de representante común de los tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso.</p> <p>Significa cualquier fideicomiso respecto del cual el Fiduciario sea titular directa o indirectamente de Derechos Fideicomisarios y cuyo patrimonio este conformado por: (i) Activos, ya sea directamente o a través de otros Fideicomisos Subsidiarios y (ii) cualesquiera otros bienes o derechos que al efecto determine el Comité Técnico Inicial o el Comité Técnico, según sea el caso; en el entendido de que, los fines de cualquiera de dichos fideicomisos deberán permitir que los mismos califiquen como fideicomisos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta o que de cualquier otra manera no sean considerados como una figura jurídica sujeta al pago de impuestos conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta.</p>
<b>Fiduciario</b>	<p>Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.</p>
<b>Inmueble</b>	<p>Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.</p>
<b>IFRS o NIIFs</b>	<p>Significa las Normas Internacionales de Información Financiera por sus siglas en inglés, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).</p>

Término	Significado
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal, vigentes en México, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier autoridad gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>NOI</b>	Significa respecto de Fibra Next, el ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés <i>net operating income</i> , que es una medida no definida por las NIIF, y que se calcula como: el total de (a) ingresos por renta, (b) ingresos por mantenimiento; y (c) cualquier otro ingreso derivado del arrendamiento de los Bienes Inmuebles menos (i) gastos de operación, (ii) gasto de predial, (iii) gastos de seguro y (iv) cualquier otro aplicable.
	Respecto de Fibra Macquarie se calcula el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación; y (v) participación del ingreso patrimonial y gastos de intereses sobre una co-inversión con Inmobiliaria Alamedida.
	<i>La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.</i>
<b>Oferta Pública Inicial</b>	Significa la oferta pública primaria y colocación de CBFIs que Fibra Next llevó a cabo el 25 de julio de 2025, cuya información se encuentra públicamente disponible.
<b>Oferta</b>	Significa una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición para la consecución de la Operación
<b>Operación</b>	Significa La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y

Término	Significado
	<p>suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.</p>
<p><b>Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio del Fideicomiso Fibra Next</b></p>	<p>Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Fibra Next.</p>
<p><b>Pesos o Ps. \$.</b></p>	<p>Significa la moneda de curso legal en México.</p>
<p><b>Representante Común</b></p>	<p>Significa Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quién será el representante común de los Tenedores, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.</p>
<p><b>Tenedores</b></p>	<p>Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.</p>

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## 4. RESUMEN EJECUTIVO

*A continuación, se presenta un resumen que brinda una breve descripción de los aspectos más relevantes de la operación descrita en este documento, el cual no pretende ser exhaustivo ni contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Folleto Informativo.*

*Se deberá leer cuidadosamente la totalidad de este Folleto Informativo, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Información detallada sobre la Operación” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera” así como nuestros Estados Financieros Proforma y las notas a los mismos, incluidos en el presente Folleto Informativo, la cual se complementa con la información prevista en el reporte trimestral de la Emisora el cual se incorpora por referencia a este Folleto Informativo. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.*

### Aspectos relevantes de la Operación

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

Para el Oferente, la potencial adquisición, y consecuentemente la Oferta, forman parte de la estrategia de crecimiento de Fibra Next en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los Tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo., tal como lo manifestó

el Oferente en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el cual se transcribe a continuación:

**“FIBRA NEXT REALIZARÁ OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN POR HASTA EL 100% DE FIBRA MACQUARIE**

Ciudad de México, México, a 18 de marzo de 2026.

Fibra Next (BMV: NEXT25) (“NEXT”) informa que realizará una **oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12)**, en la cual ofrecería una combinación de efectivo y capital, e iniciará de conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra Next estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas.

La oferta estaría sujeta a ajustes y condiciones habituales para este tipo de operaciones.

**Partes**

**Fibra Next**



Ver sección “6. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – a) Información de Fibra Next” del presente Folleto Informativo.

**Fibra Macquarie**



Ver sección “6. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Operación – b) Información de Fibra Macquarie” del presente Folleto Informativo.

Adicionalmente, se recomienda a los Tenedores consultar la información relacionada con Fibra Macquarie contenida en su reporte anual, último reporte trimestral y eventos relevantes, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de Fibra Macquarie en la dirección [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

*La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.*

*NEXT reitera su compromiso de mantener informado al público inversionista respecto del desarrollo de esta operación, de conformidad con la Legislación Aplicable y a la brevedad estará solicitando las correspondientes autorizaciones corporativas por parte de sus tenedores.”*

Para mayor información sobre la Operación, ver sección “5. Información detallada sobre la Operación” del presente Folleto Informativo.

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## 5. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN

### a) Descripción Detallada de la Operación

#### *La Operación:*

La operación a ser propuesta a nuestros Tenedores en la próxima asamblea consiste en adquirir hasta la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (clave de pizarra: FIBRAMQ 12), a través de cualquier metodología, incluyendo sin limitar llevar a cabo una o varias ofertas públicas y/o privadas de adquisición y suscripción, recíprocas y/o en efectivo, y/o una combinación de éstas, a cambio de CBFIs emitidos por el Fideicomiso y/o efectivo, y/o una combinación de ambos; así como actos y operaciones relacionadas con o derivadas de dicha adquisición. Asimismo, en la próxima Asamblea de Tenedores se propondrá incrementar los CBFIs emitidos por Fibra Next en el monto y número que determine la propia Asamblea y que dichos CBFIs, además de los que se encuentran en nuestra tesorería a esta fecha, puedan ser utilizados, en su totalidad o parcialmente, entre otros, como contraprestación relacionada a la Operación.

En la próxima Asamblea de Tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores para llevar a cabo la Operación y que dichos tenedores faculten al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next a determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, así como todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requieran para la implementación y el perfeccionamiento de la Operación. Asimismo, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next y del Administrador realizar todos los trámites y procesos que sean convenientes o necesarios, a su juicio, para llevar a cabo la Operación, incluyendo la obtención de autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y/o consentimientos de terceros, autoridades gubernamentales u órganos autónomos, tales como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, la Comisión Nacional Antimonopolio, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y demás autoridades, entidades y participantes en el mercado de valores cuyo involucramiento resulte necesario.

Para el Oferente, la potencial adquisición, y consecuentemente la Oferta, forman parte de la estrategia de crecimiento de Fibra Next en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo., tal como lo manifestó el Oferente en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el cual se transcribe a continuación:

#### *Asamblea de Tenedores*

El 27 de marzo de 2026, Fibra Next publicó una convocatoria para celebrar una Asamblea de Tenedores para ser celebrada el 13 de abril de 2026 (la "Asamblea de Tenedores"), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Operación.

Buscamos obtener la autorización más amplia de nuestros Tenedores respecto a la Operación, y que dichos Tenedores empoderen al Comité Técnico y apoderados de Fibra Next para dichos efectos.

### *Condiciones*

La Operación estará sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones que de no actualizarse, le impedirían llevarse a cabo. Fibra Next, a través del Comité Técnico, apoderados y directivos, podrá sujetar la consecución de la Operación a una o más condiciones suspensivas o resolutorias. La decisión de dispensar o no cualquiera de dichas condiciones, o de modificar o dar por terminada la Operación o, en general, la decisión respecto de cualquier otra cuestión relacionada con la Operación quedará a discreción de Fibra Next y sus órganos y representantes.

Ver sección “7. Factores de Riesgo – Factores de Riesgo relacionados con la Operación - La Operación estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.” del presente Folleto Informativo.

### *Autorización por parte de la Comisión Nacional Antimonopolio*

En el caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Operación, Fibra Next requerirá obtener la autorización correspondiente de la Comisión Nacional Antimonopolio para poder consumir la Operación.

### *b) Objetivo de la Operación*

Para Fibra Next, el objetivo y motivo de la Operación es adquirir hasta el 100% de los CBFIS en circulación a la fecha de la Oferta con el objetivo de obtener el control de Fibra Macquarie, adicionalmente, es una oportunidad en la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo, tal como lo manifestó en el evento relevante publicado el día 18 de marzo de 2026 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., mismo que se transcribe a continuación:

### ***“FIBRA NEXT REALIZARÁ OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN POR HASTA EL 100% DE FIBRA MACQUARIE***

*Ciudad de México, México, a 18 de marzo de 2026.*

*Fibra Next (BMV: NEXT25) (“NEXT”) informa que realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la cual ofrecerá una combinación de efectivo y capital, e iniciará de conversaciones formales con los tenedores relevantes, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, que equivale al 35% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada,*

*mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. Fibra Next estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por Fibra Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas.*

*La oferta estaría sujeta a ajustes y condiciones habituales para este tipo de operaciones.*

*La potencial adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma internalizada, con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.*

*NEXT reitera su compromiso de mantener informado al público inversionista respecto del desarrollo de esta operación, de conformidad con la Legislación Aplicable y a la brevedad estará solicitando las correspondientes autorizaciones corporativas por parte de sus tenedores.”*

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie constaba de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50% con FRISA.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye activos industriales y comerciales ubicados en diversas regiones del país, principalmente en corredores industriales estratégicos, incluyendo mercados industriales clave como:

- Monterrey
- Ciudad Juárez
- Tijuana
- Guadalajara
- Estado de México

El portafolio industrial de la empresa se estima en aproximadamente 3 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, conforme a información publicada por la propia empresa.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

### *c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Operación*

#### *Fuentes de Financiamiento*

Prevedemos que los costos y gastos de la Operación a ser cubiertos por Fibra Next sean pagados con recursos propios y/o acceso a líneas de financiamiento. La Operación no está sujeta a condición de obtención de financiamiento.

#### *Gastos derivados de la Operación*

El monto de recursos que requeriría Fibra Next para consumir la Operación dependerá principalmente en la decisión de los Tenedores de CBFIs que participen en la Oferta.

Los gastos inherentes a la Operación serán asumidos por el Fibra Next. La totalidad de los gastos estimados para llevar a cabo la Oferta asciende aproximadamente a Ps. \$270,000,000.00. En el entendido que Fibra Next, a través del Comité Técnico, apoderados o directivos podrá modificar los términos y condiciones en que se lleve a cabo la Operación, incluyendo los componentes del precio de la o las Ofertas, situación que podría modificar los estimados aquí presentados.

*d) Fecha de Aprobación de la Operación*

Se espera que la Operación se aprobada por la Asamblea de Tenedores a ser celebrada el 13 de abril de 2026.

Ver sección “5. Información detallada sobre la Operación – a) descripción detallada de la Operación – Asamblea de Tenedores” del presente Folleto Informativo.

*e) Emisión de certificados*

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación. Ver la sección “4. Resumen Ejecutivo – Aspectos relevantes de la Operación” del presente Folleto.

*f) Gravámenes de los activos involucrados en la Operación*

*Fibra Macquarie*

	Dic 31, 2025 (\$'000)	Dic 31, 2024 (\$'000)
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<b>Líneas de crédito no utilizadas</b>		
Línea de crédito disponible en US\$	11,049,521	6,870,954
Línea de crédito disponible en MXN	899,625	1,299,630
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>11,949,146</b>	<b>8,170,584</b>
<b>Líneas de crédito utilizadas</b>		
Financiamiento a plazo en US\$	19,493,870	19,173,812
Financiamiento con notas en US\$	1,347,503	1,520,123
Costos de transacción no amortizados	(188,658)	(125,049)
<b>Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos para amortizar</b>	<b>20,652,715</b>	<b>20,568,886</b>

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de Crédito	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,347,237
MetLife - a plazo <sup>2</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,768,248
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% <sup>1</sup>	Jun-28	1,787,115
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% <sup>1</sup>	Jun-28	2,684,530
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.06% <sup>1</sup>	Ago-29	2,645,108
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	250.0	250.0	4.84% <sup>1</sup>	Dec-30	4,427,088
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% <sup>1</sup>	Jun-31	2,660,612
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,332,777
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>1,160.0</b>	<b>1,160.0</b>			<b>20,652,715</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>1,160.0</b>	<b>1,160.0</b>			<b>20,652,715</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés.

<sup>2</sup> Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

<sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

\*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2024 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,519,443
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% <sup>1</sup>	Dic-26	1,513,738
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% <sup>1</sup>	Abr-27	3,628,739
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	6.0 <sup>4</sup>	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	121,610
MetLife - a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,248,421
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% <sup>1</sup>	Jun-28	2,013,973
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% <sup>1</sup>	Jun-28	3,024,072
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.80% <sup>1</sup>	Jun-31	2,996,923
MetLife - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,501,967
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>1,105.0</b>	<b>1,021.0</b>			<b>20,568,886</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>1,105.0</b>	<b>1,021.0</b>			<b>20,568,886</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. <sup>2</sup> Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>4</sup> Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Macquarie ha dispuesto US\$6.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México.

\*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del año	20,568,886	15,458,260
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	(2,953,752)	(2,644,991)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,926,960	4,401,435
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>2,973,208</b>	<b>1,756,444</b>
Total de efectos por tipos de cambio	(2,811,733)	3,373,944
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción de los préstamos	(121,682)	(39,616)
Costos de transacción amortizados	44,036	19,854
Saldo al cierre del año	20,652,715	20,568,886

El 6 de junio de 2025, Fibra Macquarie prepagó US\$50.0 millones de la línea de crédito revolvente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$229.0 millones.

El 18 de julio de 2025, CIBanco fue sustituido como fiduciario de Fibra Macquarie por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), de conformidad con los términos de un acuerdo de sustitución de fiduciario, celebrado entre CIBanco como fiduciario sustituido, HSBC como fiduciario sustituto, MAM México en su calidad de fideicomitente y administrador de Fibra Macquarie, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común.

El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie prepagó US\$20.0 millones de la línea de crédito revolvente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$250.7 millones.

El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$375.0 millones. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional. El 25 de agosto de 2025 se realizó una disposición por US\$150.0 millones bajo la nueva línea de crédito se utilizó para prepagar US\$150.0 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75.0 millones y una línea revolvente de US\$75.0 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados logísticos más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una operación de compraventa con arrendamiento simultaneo por un monto total de US\$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable).

El 26 de septiembre de 2025, Fibra Macquarie a través de MMREIT Industrial Trust IV vendió una propiedad en Chihuahua por un valor total de US\$14.0 millones más Impuesto al Valor Agregado.

El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable) en Tlalnepantla, Estado de México.

El 17 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por US\$550.0 millones. La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$900.0 millones (equivalente a US\$50.0 millones) en pesos mexicanos. El 19 de diciembre de 2025 se realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo la nueva línea de crédito que se utilizó para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicalizada que tenía fecha de vencimiento en abril 2027 y US\$70.0 millones dispuestos de la línea de crédito revolvente no comprometida con fecha de vencimiento en junio 2027.

El 22 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) por US\$50.0 millones por cinco años.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

**g) Dictamen Valuatorio**

En virtud de que la Operación involucra la potencial adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de Fibra Macquarie.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación. Ver la sección “4. Resumen Ejecutivo – Aspectos relevantes de la Operación” del presente Folleto.

**h) Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)**

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie constaba de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50% con FRISA.

El portafolio de Fibra Macquarie incluye activos industriales y comerciales ubicados en diversas regiones del país, principalmente en corredores industriales estratégicos, incluyendo mercados industriales clave como:

- Monterrey
- Ciudad Juárez
- Tijuana
- Guadalajara
- Estado de México

El portafolio industrial de la empresa se estima en aproximadamente 3 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, conforme a información publicada por la propia empresa.

#### Ingresos

Ver sección “5. Información detallada sobre la Operación – i) Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)” del presente Folleto Informativo.

#### Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Macquarie estaba conformado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA (Área Bruta Arrendable) aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% del ABA industrial de Fibra Macquarie y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.0% del ABA comercial de Fibra Macquarie. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de sus propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 279 arrendatarios, y el 94.1% de sus propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 732 arrendatarios. Entre sus arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante para sus arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.1 y 3.6 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 79.2% de los arrendamientos de su portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.9% de sus arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de su portafolio fue aproximadamente de 3.1 años (3.4 años al 31 de diciembre de 2024 y 3.5 años al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2025, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de su portafolio comercial era de aproximadamente 3.6 años (3.6 años al 31 de diciembre de 2024 y 3.4 años al 31 de diciembre de 2023), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 5.6 años (5.8 años al 31 de diciembre de 2024 y 4.5 años al 31 de diciembre de 2023), con base en Renta Base Anualizada.

### *Desarrollo del Portafolio*

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de Fibra Macquarie se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Su portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 31 de diciembre de 2025 su portafolio industrial estaba arrendado a 279 arrendatarios (282 al 31 de diciembre de 2024 y 287 al 31 de diciembre de 2023), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. En términos de área arrendada, aproximadamente el 68.2% (70.5% y 70.2% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) de sus arrendatarios industriales, está involucrado en el área de manufactura, y el 30.8% (28.4% y 28.6% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2025, sus propiedades comerciales cuentan con alrededor de 732 arrendatarios (730 y 714 por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente), de los cuales aproximadamente un 37.8% (37.3% y 37.3% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente) comprende arrendatarios ancla; el 35.1% vendedores minoristas (35.3% y 36.1% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente); y un 14.7% arrendatarios sub-ancla (14.1% y 14.2% por el mismo periodo correspondiente al 2024 y 2023, respectivamente), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

#### *i) Desempeño de los activos involucrados en la Operación (Fibra Macquarie)*

El desempeño operativo y financiero durante 2025, medido en pesos, mostró crecimientos sólidos frente al año anterior:

**Ingreso Neto Operativo (NOI):** El NOI consolidado anual (incluyendo rentas lineales) ascendió a Ps. 4,498.2 millones, lo que representa un incremento de 8.9% respecto a 2024.

- Portafolio Industrial: Generó un NOI de Ps. 3,900.2 millones (+9.6% anual).
- Portafolio Comercial: Aportó un NOI de Ps. 598.0 millones (+4.2% anual).

**Fondos por Operación (FFO):** El FFO consolidado del año sumó Ps. 2,820.3 millones. Esto se traduce en un FFO por certificado de Ps. 3.5373.

El FFO consolidado del año alcanzó US\$ 146.7 millones, equivalente a un aumento del 2.0%. Por su parte, el portafolio logró un nivel récord de Fondos por Operación Ajustados (AFFO) de US\$ 118.3 millones, incrementando 4.1% año contra año.

**AFFO y Rendimiento por Certificado:** El AFFO por certificado para 2025 se situó en Ps. 2.8519, logrando un incremento del 8.3% frente a 2024.

**Ocupación:** Las tasas se mantuvieron estables, cerrando con una ocupación consolidada de 95.4%. El sector industrial registró un 95.5% y el comercial un 94.1%. Adicionalmente, el portafolio industrial logró un incremento del 19.8% en las tasas de renovación de arrendamientos.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

j) **Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones de Fibra Macquarie**

**Inversiones y desarrollo del plan de negocios de Fibra Macquarie:** Se firmó el arrendamiento de un edificio en desarrollo de 200 mil pies cuadrados en Monterrey con un inquilino multinacional, logrando un rendimiento de desarrollo de NOI del 10.1%.

Se concretó la adquisición de una propiedad logística industrial de 165 mil pies cuadrados en la Ciudad de México.

La compañía avanza en los trabajos de desarrollo en Guadalajara (un primer edificio de 330 mil pies cuadrados) y en Tijuana (desarrollo de hasta cuatro edificios en coinversión que totalizarán 750 mil pies cuadrados).

La inversión en efectivo proyectada para el programa de desarrollo industrial durante 2026 oscilará entre US\$ 50.0 millones y US\$ 100.0 millones.

**Inversiones y Gastos de Capital:** Durante 2025, se invirtieron Ps. 1,001.6 millones en la adquisición de propiedades de inversión y Ps. 419.7 millones en la adquisición de terrenos. Adicionalmente, el gasto en mantenimiento y otros conceptos capitalizables sumó Ps. 1,039.1 millones.

**Desinversiones:** Como parte de su estrategia de reciclaje de activos (que incluyó la venta de una propiedad en Chihuahua), registraron una entrada de efectivo por Ps. 283.3 millones bajo el concepto de disposición de propiedad de inversión.

**Rendimiento Esperado (Guía 2026):** FIBRA Macquarie espera generar un AFFO de entre Ps. 2.60 y Ps. 2.70 por certificado para el año completo 2026. Con base en esto, iniciaron su guía de distribución de efectivo proyectando pagos por Ps. 2.45 por certificado durante el año. Cabe mencionar que esta guía asume un tipo de cambio promedio de Ps. 17.25 por dólar.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

*k) Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Operación*

La Operación contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará las características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra NEXT 25 o a los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación.

Respecto al número de CBFIs en circulación y en tesorería existentes y/o a ser emitidos una vez concluida la Operación, dicho número podrá variar dependiendo de la o las Ofertas que se lleven a cabo para la consecución de la Operación, así como las condiciones y evolución de las mismas, en el entendido que la intención es facultar a al Comité Técnico de Fibra Next, a quien éste faculte, y/o a ciertos apoderados para tal efecto, a fin de determinar, negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, los términos y condiciones de la Operación, incluyendo el precio a ofrecerse y sus componentes.

El factor de intercambio de 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFI de Fibra Macquarie, a utilizarse como componente del precio de compra para la o las Ofertas fue determinado por Fibra Next, sobre bases de mercado y considerando, entre otros la información financiera histórica pública reciente de Fibra Next y Fibra Macquarie. En todo caso, Fibra Next podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la consumación de la Operación.

*l) Tratamiento Contable de la Operación*

La administración de Fibra Next estima que la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie no cumple con la definición de *Combinación de Negocios* como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie, para los efectos de la Información Financiera Proforma, fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

Los Estados Financieros Proforma contenidos en el presente Folleto Informativo muestran los efectos contables esperados relacionados con la Operación, sin embargo, dichos efectos pudieran diferir una vez que se realice la Fusión a la fecha efectiva. Fibra Next la adquisición objeto de la Operación fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales, en los términos previstos en esta sección, para la preparación de los ajustes proforma mencionados anteriormente. Una vez que se completen los análisis, valuaciones y cálculos, podría diferir a la que fue utilizada para los ajustes proforma que se muestran en el presente Folleto Informativo.

*m) Consecuencias Fiscales de la Operación*

Fibra Next no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie mediante la Operación. Por lo tanto, el tratamiento fiscal actual para los Tenedores de CBFIs y Fibra Next permanecerá sin cambios, tal como se estipula en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

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

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## 6. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN

*La información que se incluye en el presente Folleto Informativo, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Next, así como información pública de Fibra Macquarie. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.*

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

### a) Información de Fibra Next

*La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el último reporte trimestral de Fibra Next, el cual se incorpora por referencia a este Folleto Informativo. Dicho documento puede ser consultado en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de la Emisora en la dirección <https://fibranext.mx>.*

### **Contrato de Fideicomiso**

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra Next (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) fue formado el 13 de octubre de 2023, realizó su oferta pública inicial el 25 de 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.

### **Fiduciario**

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

### **Fideicomitente Inicial**

Nearshoring Experts & Technology, S.C.

### **Administrador**

2401 Next Management, S.C.

### **Representante Común**

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

## **Fines del Fideicomiso Fibra Next**

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición y/ o construcción de Activos, incluyendo Bienes Inmuebles (principalmente del sector industrial) que se destinen al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos, incluyendo Bienes Muebles (principalmente del sector industrial).

## **Descripción de la evolución del Fideicomiso Fibra Next en el último año**

El 23 de julio de 2025, Fibra Next llevó a cabo su Oferta Pública Inicial (IPO) de CBFIs bajo la clave NEXT25, mediante la cual adquirió el portafolio Júpiter I, integrado por 9 propiedades industriales, y obtuvo recursos en efectivo por Ps. \$8,000 millones; posteriormente, el 21 de noviembre de 2025 realizó una emisión subsecuente de capital (Follow On), obteniendo recursos en efectivo por Ps. \$7,342 millones e incorporando el portafolio Júpiter II, también compuesto por 9 propiedades industriales y su deuda asociada. Ambas aportaciones fueron transferidas a NEXT Properties con derechos de readquisición conforme a los contratos fiduciarios. El 24 de noviembre de 2025, FUNO aportó su portafolio industrial de 182 propiedades y reservas territoriales, incluyendo los derechos de propiedad o derechos fideicomisarios y la deuda asociada, consolidando un portafolio total de 200 propiedades con un potencial estimado de 8.1 millones de m<sup>2</sup> de área bruta rentable.

Como parte de los eventos relevantes, destacan: (i) la aprobación de la compra del Portafolio Triple Home Run con los recursos levantados en nuestra Oferta Inicial, el cual está conformado por 3 Activos en desarrollo ubicados en las ciudades de Toluca, Querétaro y Cancún, mediante Asamblea de Tenedores de fecha 10 de octubre de 2025; (ii) la adquisición del Activo denominada Doña Rosa II, con recursos obtenidos en la Oferta Inicial, con fecha 25 de noviembre de 2025; y (iii) la emisión de bonos internacionales por \$1,885 millones de dólares el 3 de diciembre de 2025, derivado del intercambio de bonos asociado con la aportación del portafolio industrial de FUNO, mediante el cual se permutó aproximadamente el 50% de las series FUNO 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050 por nuevas series NEXT 2030, 2032, 2034, 2044 y 2050, mientras que más del 50% de la serie FUNO 2037 se consolidó en la serie NEXT 2032, incluyendo la emisión de un monto nominal adicional de \$9.8 millones de dólares.

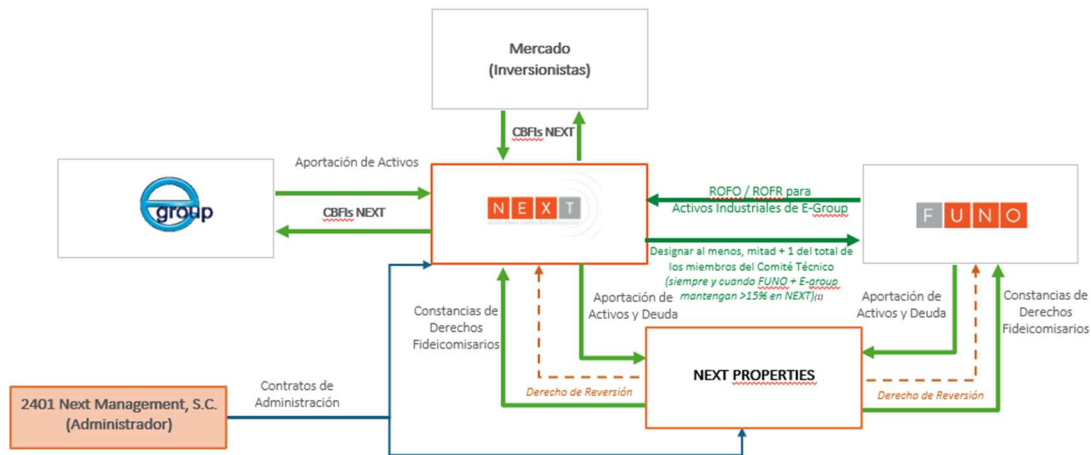
### *Estructura de la operación de Fibra Next:*

#### **i) Reestructuración societaria**

A la fecha del presente el Fideicomiso detenta directa e indirectamente el 100% de participación en 2401 Next Management, S.C., que a su vez es el Administrador del Fideicomiso. A su vez detenta el 39.22% de los derechos fideicomisarios de Next Properties..

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

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.



### Estructura del patrimonio del Fideicomiso Fibra Next

El patrimonio de Fibra Next cerró el cuarto trimestre de 2025 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.

### Cambios significativos en los estados financieros de Fibra Next desde el último reporte anual:

Fibra Next es un fideicomiso de reciente constitución con un historial operativo, trayectoria y estados financieros históricos limitados. Fibra Next no presentará su primer reporte anual como emisora de valores, conforme a la Legislación Aplicable, hasta después de la publicación de este Folleto Informativo.

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## **b) Información de Fibra Macquarie**

Se recomienda a los Tenedores consultar la información relacionada con Fibra Macquarie contenida en su reporte anual, último reporte trimestral y eventos relevantes, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de Fibra Macquarie en la dirección [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.

### **Contrato de Fideicomiso**

Fibra Macquarie México fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”), como fideicomisario (en tal carácter, el “Fiduciario Fibra Macquarie”), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades “MAM México” o el “Administrador”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

Fibra Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie consta de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%.

### **Fiduciario**

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”).

### **Fideicomitente y Administrador**

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

### **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

## **Fines del fideicomiso de Fibra Macquarie**

El Contrato de Fideicomiso de Fibra Macquarie establece que su fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directa o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión.

## **Evolución de Fibra Macquarie.**

### *Adquisiciones recientes y actividades de desarrollo*

- **Adquisición de Monterrey.** El 19 de abril de 2024, se completó la adquisición de un terreno de 24.8 hectáreas en Monterrey por US\$12.9 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo a largo plazo de Fibra Macquarie contempla la construcción por etapas, en varios años, de un parque industrial Clase A de 4 edificios, con un ABA potencial total de aproximadamente 906 mil pies cuadrados. Se prevé que la construcción de la fase 1 comience en 2025.
- **Adquisición de Guadalajara.** El 29 de octubre de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 9.6 hectáreas en Guadalajara por US\$11.3 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo de Fibra Macquarie contempla la construcción por varias etapas de 2 edificios Clase A en el terreno, con un ABA potencial total de aproximadamente 456 mil pies cuadrados. Se prevé que la construcción de la primera fase comience en 2025.
- **Adquisición en Tijuana:** El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ ha iniciado una sociedad de co-inversión 50-50 “Joint Venture” para desarrollar un parque industrial en el privilegiado submercado Pacífico/Libramiento en Tijuana. El proyecto tendrá hasta cuatro edificios industriales de clase “A”, con un total aproximado de 750 mil pies cuadrados de ABA. Los trabajos previos al desarrollo, incluyendo la obtención de permisos y licencias, así como el arranque de las obras de infraestructura iniciales, ya están en marcha.
- **Adquisición en Ciudad de México:** El 26 de agosto de 2025, adquirió un edificio industrial de primera clase para usos logísticos de 250 mil pies cuadrados en la Ciudad de México. La transacción de venta y arrendamiento posterior “sale and lease-back”, implicó un pago total en efectivo de US\$34.8 millones, excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable. La propiedad está arrendada bajo un contrato de tres años a una empresa global líder de consumo y, al vencimiento del contrato, FIBRAMQ espera obtener un incremento en la tasa de renta, representando un potencial de crecimiento real de aproximadamente 20.0%.
- **Adquisición en Tlalnepantla, Estado de México:** El 16 de diciembre de 2025, adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e Impuesto al Valor Agregado recuperable).

## **Estructura del Patrimonio del Fideicomiso**

Fibra Macquarie cuenta con 797,311,397 CBFIs en circulación y 1,261,776,020 CBFIs en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie mantenía un portafolio inmobiliario compuesto principalmente por propiedades industriales, así como por un portafolio complementario de propiedades comerciales y de oficinas, ubicadas en diversas ciudades de la República Mexicana. En conjunto, el portafolio estaba integrado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, localizadas en 20 ciudades de 16 estados del país, con un área bruta arrendable total de aproximadamente 36.5 millones de pies cuadrados. El portafolio industrial constituye la mayor parte de las operaciones de Fibra Macquarie y se enfoca en instalaciones logísticas y de manufactura, mientras que el portafolio comercial está compuesto por centros comerciales y activos orientados al consumo. Al cierre del periodo, la ocupación consolidada del portafolio fue de 94.9%, y aproximadamente el 71.6% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado se encuentran ligados a la inflación de México o Estados Unidos, lo que proporciona visibilidad sobre el crecimiento de las rentas en términos reales.

## **Cambios significativos en los estados financieros de Fibra Next desde el último reporte anual:**

Fibra Macquarie ha aplicado consistentemente sus políticas contables materiales por todos los períodos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y en relación con los del año anterior.

### *Normas de contabilidad emitidas no vigentes*

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite la aplicación anticipada. Macquarie no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Estas normas y mejoras tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Fibra Macquarie. Éstas incluyen:

- Normas de Sostenibilidad – NIIF S1 y NIIF S2
- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16
- Presentación e información a revelar en los estados financieros – NIIF 18
- Clasificación de pasivos como Circulantes o No Circulantes y pasivos No Circulantes con obligaciones pactadas futuras – Modificaciones a la NIC 1
- Acuerdos de Financiamiento de Proveedores – Modificaciones a las NIC 7 y NIIF 7
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros y NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a revelar.

## 7. FACTORES DE RIESGO

*Se han identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Operación. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegara a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa a la Operación, así como al negocio, situación financiera o resultados de operación de Fibra Next. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos que Fibra Next y la Operación generalmente afrontan. Riesgos adicionales e incertidumbres que no son del conocimiento de la Emisora y que no se consideran relevantes también pueden tener un efecto material adverso tanto en la operación como en el negocio, situación financiera o resultados de operación de Fibra Next.*

### **Factores de Riesgo relacionados con la Operación**

*La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Next.*

Como consecuencia de la realización de la Operación que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Next buscará adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Next.

*Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Operación.*

La Operación requiere ser aprobada por distintos órganos de gobierno de Fibra Next, para lo cual se deben llevar a cabo diversos procesos internos de autorización por parte de ambas partes y que se cumplan los requisitos formales para ello de conformidad con sus respectivos contratos de fideicomiso. En caso de que no se cumplan con los requisitos necesarios para autorizar la Operación, podría implicar que no se apruebe la Operación o que se haga con posterioridad a los tiempos pretendidos, lo cual podría ser percibido negativamente por los Tenedores y el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

Además, dependemos de una diversidad de factores que pudieran dificultar o imposibilitar la Operación, parte de ella o que sea ejecutada en términos más deseables desde el punto de vista de nuestros Tenedores. Por lo que debe considerarse que, no obstante que llevemos a cabo todos los actos necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos de nuestra Asamblea de Tenedores en relación con la Operación, es posible que la misma no pueda llevarse a cabo o se ejecute de manera y en tiempo diferente.

*La Operación estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.*

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Operación efectivamente se llevará a cabo. La Operación está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones corporativas y regulatorias, incluyendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión Nacional Antimonopolio, mismas que no están bajo el control de Fibra Next, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones, en el entendido que tanto del Comité Técnico de Fibra Next, como sus apoderados y directivos, podrán determinar, previo a su consecución, condiciones suspensivas o resolutorias en relación con la Operación. Si dicho riesgo se llega a

materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Next no puede consumir la Operación, Fibra Next habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

*El Precio de Oferta podría no ajustarse para reflejar fluctuaciones de mercado.*

Fibra Next está ofreciendo adquirir CBFIs a un precio de compra con un componente mixto entre efectivo y CBFIs de Fibra Next. Si bien el Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIs, podría darse la situación de que Fibra Next no modificará el Precio de Compra por así convenir a sus intereses o debido a cambios en el valor de mercado de los CBFIs materia de la Oferta. El valor de mercado de los CBFIs a la fecha de realización de la Oferta, puede variar significativamente desde la fecha de publicación de la intención de Oferta por parte de Fibra Next, durante el Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Conclusión de la Oferta.

El Precio de Compra para la Oferta contiene un componente mixto entre efectivo y CBFIs de Fibra Next, lo que significa que los Tenedores de la Emisora recibirán cierto número de CBFIs de Fibra Next por sus CBFIs de Fibra Macquarie. El factor de intercambio referido anteriormente se podrá mantener fijo durante el período de la Oferta y pudiera no variar. En virtud de lo anterior, en caso de que el factor de intercambio correspondiente se mantenga fijo y el precio de los CBFIs de Fibra Next se disminuya a la fecha de que venza la Oferta, el valor de CBFIs de Fibra Next que cada tenedor de Fibra Macquarie reciba podría llegar a ser menor al valor de los activos una vez concluida la Oferta y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus CBFIs de Fibra Macquarie un monto menor al valor de los activos.

#### *Información de Fibra Macquarie*

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Fibra Macquarie contenida en este Folleto Informativo fue extraída de reportes anuales de Fibra Macquarie, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Macquarie en su página de internet [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com), y las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)). En el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto. Fibra Next propuso la Operación considerando única y exclusivamente la información relevante de Fibra Macquarie que ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra Next ni el Administrador tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Macquarie incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que Fibra Macquarie pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

*Los costos de la Operación podrían ser mayores que los esperados.*

Fibra Next incurrirá en costos relacionados con la Operación, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Operación, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Next.

*No se puede asegurar que Fibra Next logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados con motivo de la Operación.*

Fibra Next no puede asegurar que logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Next como resultado de la Operación. Fibra Next considera que la Operación está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Operación podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

*Si el administrador y los funcionarios clave que administran Fibra Macquarie dejan de participar o no logran adaptarse con éxito, la operación de la misma podría verse afectada.*

Las operaciones de Fibra Macquarie dependen significativamente de sus directivos y funcionarios clave, por lo que el desempeño, permanencia y adaptabilidad de dichos directivos y funcionarios clave será clave para lograr los beneficios esperados de la Operación. En la medida que dichos funcionarios clave no continúen prestando sus servicios a Fibra Macquarie, o si los mismos no logran desempeñarse o adaptarse de forma satisfactoria, la operación del negocio podría verse negativamente afectada, lo que a su vez podría afectar el negocio consolidado de Fibra Next, su situación financiera y el precio de sus CBFIs.

*La incertidumbre derivada de la combinación de negocios podría dificultar la retención de talento clave.*

La implementación de la Operación requerirá ajustes en la estructura organizacional y en la administración de funciones clave, incluyendo aquellas relacionadas con la planeación estratégica, operación técnica y desarrollo comercial. Dicha transición podría generar incertidumbre entre empleados clave que actualmente participan en Fibra Macquarie y sus subsidiarias, y que poseen experiencia técnica, operativa o gerencial relevante. La salida de dichos colaboradores o dificultades para atraer o retener personal calificado podrían afectar adversamente la ejecución de los planes de integración y, en consecuencia, el desempeño consolidado de Fibra Next.

*Fibra Macquarie cuenta con un negocio en marcha y, como tal, está sujeta a diversos factores de riesgo que no podemos controlar.*

Fibra Macquarie cuenta con un negocio en marcha y, como tal, está sujeta a diversos factores de riesgo que están hoy en día fuera de nuestro control. Entre otros, y sin limitar, riesgo regulatorio, conflictos laborales, percepciones de terceros y reputacionales, migración, seguridad y ciberseguridad. La materialización de cualquiera de estos riesgos o de riesgos adicionales, pudiera tener efectos adversos en nuestros resultados, situación financiera y el precio de nuestros CBFIs.

*Nuestros esfuerzos para integrar los negocios a ser internalizados pueden no ser exitosos.*

Nuestra administración requerirá dedicar tiempo y atención sustancial al proceso de integración de los negocios materia de la Operación, lo que podrá disminuir el tiempo que nuestra administración dedica a la actual operación, atraer nuevos clientes y desarrollar nuevos servicios o estrategias. Si el proceso de integración no es administrado de manera exitosa, puede afectarse la calidad de nuestros servicios y nuestras actividades comerciales; asimismo, pueden deteriorarse las relaciones con nuestros clientes, incrementarse los costos de integración, y ocurrir daños reputacionales, entre otros, lo cual, a su vez, puede tener un efecto adverso en nuestros resultados, situación financiera o en el precio de nuestras acciones.

*La Operación podría afectar el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Next o sus calificaciones crediticias.*

En caso de consumarse la Operación, el precio de los CBFIs de Fibra Next podría fluctuar, sin que se pueda garantizar que dichas fluctuaciones serán positivas. No podemos asegurar que el precio de cotización de los CBFIs emitidos por Fibra Next, o nuestras calificaciones crediticias, no se verán afectados como consecuencia de la Operación. La Operación podría no resultar en un incremento de valor para los Tenedores, ni mejorar la liquidez y transaccionalidad de los CBFIs de Fibra Next. La percepción de ciertos inversionistas respecto a la Operación podría disminuir el precio de cotización de nuestros CBFIs o afectar su liquidez y/o su operatividad. Además, los mercados de valores han experimentado volatilidad, la cual aunada a condiciones generales económicas, de mercado y/o políticas pudieran afectar negativamente el valor de cotización de nuestros CBFIs y/o su liquidez, y particularmente si la Operación no es vista favorablemente por los inversionistas.

*De realizarse la Operación podemos estar expuestos a riesgos adicionales a los que históricamente hemos estado expuestos.*

En caso de realizarse la Operación, estaremos expuestos a riesgos adicionales a los que anteriormente no hemos estado expuestos derivado de la internalización de un negocio previamente manejado por terceros. Nuestros costos directos sobre bases consolidadas podrían llegar a incrementarse como resultado de las integraciones del negocio de Fibra Macquarie a nuestra estructura. Los costos y gastos operativos que hoy son responsabilidad de terceros pasarían a ser responsabilidad nuestra. Podríamos enfrentar pasivos adicionales con los que hoy no contamos. Además, con la integración de

Fibra Macquarie, pudieran surgir contingencias legales, fiscales y contables, hoy desconocidas por nosotros, como es usual en este tipo de operaciones y, en caso de existir indemnizaciones, no podemos asegurar que éstas serán suficientes y/o que podremos ejecutarlas. Además, puede haber costos, gastos, y dificultades asociadas con la implementación de la Operación *per se*.

#### *Estimaciones y riesgos asociados.*

La información que se incluye en el presente este Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Next en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, nuestros accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Operación. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los esperados.

#### *Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Fibra Macquarie*

Con posterioridad a la Oferta y como acto independiente a la Oferta que se describe en este Folleto, Fibra Next podría buscar, sin estar obligado a ello, el voto favorable de los Tenedores de los CBFIs de Fibra Macquarie que representen, por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Fibra Macquarie, a efecto de que Fibra Macquarie, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y por la Circular Única, en lo que resulte aplicable y tomando en consideración en el fideicomiso de Fibra Macquarie, solicite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra Macquarie en el Registro Nacional de Valores.

No obstante lo anterior, en caso de que no se obtuviere la aprobación de los tenedores de Fibra Macquarie que se menciona en el párrafo anterior, Fibra Macquarie permanecerá como una emisora listada en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y sus CBFIs estarán registrados en el Registro Nacional de Valores, teniendo que seguir cumpliendo con todas las obligaciones de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, lo cual podría representar, de manera indirecta, costos administrativos adicionales para Fibra Next.

#### *Información Financiera Proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros y no fue auditada.*

La Información Financiera Proforma no auditada que se incluye en este Folleto Informativo es únicamente para fines ilustrativos y para mostrar los estados financieros de Fibra Next después de la Operación, por lo que no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación efectivamente sea concluida en los tiempos estimados. En consecuencia, la Información Financiera Proforma presentada en este documento podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de Fibra Next. Los estados financieros consolidados a la fecha en que surta efectos la Operación pueden diferir de los Estados Financieros Proforma no auditados que se adjuntan al presente Folleto. La Información Financiera Proforma no auditada que se incluye en este Folleto Informativo, fue preparada con base en la información disponible y en los supuestos que la administración de Fibra Next considera razonables, y no pretende reflejar los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Operación se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, tampoco tiene la

intención de proyectar los resultados consolidados de operación o la situación financiera de Fibra Next. La Información Financiera Proforma no auditada de Fibra Next que se incluye en el presente, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados históricos de Fibra Next, las notas a los mismos y la información financiera adicional incluida en su reporte Anual, así como en su información financiera intermedia prevista en el reporte trimestral correspondiente.

*Algunos de los activos de Fibra Macquarie se ubican en estados de la República Mexicana en los que Fibra Next no tiene presencia.*

Algunos de los activos de Fibra Macquarie se localizan en estados de la República Mexicana donde Fibra Next no tiene presencia ni experiencia específica. Por lo tanto, es posible que el equipo de operaciones de Fibra Next no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, que pueden incluir acontecimientos relacionados con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Además, entrar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales, incluidas las normativas municipales o locales, las restricciones de zonificación o las leyes ambientales, podría limitar la forma en que el equipo de operaciones de Fibra Next realiza sus actividades.

La estrategia de crecimiento, el negocio, la situación financiera y los resultados operativos de Fibra Next podrían verse significativamente y negativamente afectados por la falta de experiencia específica en estos estados de la República Mexicana.

*Existen otras ofertas y propuestas por parte de algunos de nuestros competidores y terceros que podrían obstaculizar o impedir llevar a cabo la Operación*

Actualmente nos encontramos en un ambiente competitivo para la ejecución de la Operación. Existen diferentes postores que, en concepto de Fibra Macquarie han manifestado interés en adquirir el negocio ésta y/o sus activos. No obstante que nuestra Asamblea de Tenedores nos faculte con poderes suficientes para atender con eficiencia cualquier situación relacionada con la Operación, no podemos asegurar que la misma podrá ser ejecutada por nosotros o de la manera más benéfica en concepto de algunos de nuestros inversionistas.

## **Factores de Riesgo relacionados con Fibra Macquarie**

Se recomienda a los Tenedores consultar los factores de riesgo relacionados con Fibra Macquarie contenidos en su reporte anual y último reporte trimestral, dichos documentos pueden ser consultados en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), y de Fibra Macquarie en la dirección [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

## 8. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

*El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Next en términos de los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado a esa fecha (la “Información Financiera Proforma” o los “Estados Financieros Proforma”).*

*Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), en su carácter de auditores externos de Fibra Next, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento*

*Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Next adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la Operación. Sin embargo, es posible que no todos los Tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la o las ofertas objeto de la Operación, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la Operación se efectúa mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie; Ps.42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496.00 Pesos, o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los Tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los Tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. En este sentido, el Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Por lo mismo, es posible que la o las Ofertas que componen la Operación, cuenten con un factor de intercambio o monto máximo en efectivo distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.*

*La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Next y Fibra Macquarie y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información Financiera Proforma de los años que se presentan a continuación.*

*Se tiene conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Fibra Macquarie y Fibra Next están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma.*

*Ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Next. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Para efectos de la preparación de la Información Financiera Proforma, no se realizaron ajustes por tipo de cambio, debido a que la moneda de presentación tanto de Fibra Next como de Fibra Macquarie es el peso mexicano.*

*El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado. El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2025.*

*Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la nota 2 de los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.*

## Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias (Fibra Next)

### Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera Al 31 de diciembre de 2025 (En miles de pesos)

	Fibra Next Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma Total
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$10,308,475	\$2,087,228	\$12,395,703	\$ -		\$12,395,703
Rentas por cobrar, neto	52,644	254,436	307,080	-		307,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,288,306	-	1,288,306	-		1,288,306
Impuestos por recuperar	3,424,291	-	3,424,291	-		3,424,291
Pagos anticipados	<u>162,502</u>	<u>178,241</u>	<u>340,743</u>	-		<u>340,743</u>
<b>Total de activo circulante</b>	<b>15,236,218</b>	<b>2,519,905</b>	<b>17,756,123</b>	<b>-</b>		<b>17,756,123</b>
<b>Activo no circulante:</b>						
Depósito restringido	91,554	15,121	106,675	-		106,675
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	155,927	-	155,927	-		155,927
Propiedades de inversión	153,009,407	58,785,946	211,795,353	(6,812,390)	[EPF 1]	204,982,963
Pagos anticipados	42,841	-	42,841	-		42,841
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,670,069	1,670,069	-		1,670,069
Crédito mercantil	-	837,330	837,330	(837,330)	[EPF 2]	-
Otros activos	-	<u>264,281</u>	<u>264,281</u>	-		<u>264,281</u>
<b>Total de activo no circulante</b>	<b><u>153,299,729</u></b>	<b><u>61,572,747</u></b>	<b><u>214,872,476</u></b>	<b><u>(7,649,720)</u></b>		<b><u>207,222,756</u></b>
<b>Total de activos</b>	<b><u>\$168,535,947</u></b>	<b><u>\$64,092,652</u></b>	<b><u>\$232,628,599</u></b>	<b><u>\$(7,649,720)</u></b>		<b><u>\$224,978,879</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Porción circulante de préstamos	\$4,112,642	\$1,347,237	\$5,459,879	\$11,720,478	[EPF 3]	\$17,180,357
Intereses acumulados	188,754	-	188,754	-		188,754
Pasivos acumulados y acreedores diversos	368,768	838,576	1,207,344	270,000	[EPF 4]	1,477,344
Depósitos de los arrendatarios	15,714	112,555	128,269	-		128,269
Rentas cobradas por anticipado	12,480	-	12,480	-		12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	249,949	-	249,949	-		249,949
Otros pasivos	-	<u>6,274</u>	<u>6,274</u>	-		<u>6,274</u>
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>4,948,307</b>	<b>2,304,642</b>	<b>7,252,949</b>	<b>11,990,478</b>		<b>19,243,427</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>						
Préstamos	51,628,639	19,305,649	70,934,288	-		70,934,288
Depósitos de los arrendatarios	286,106	380,559	666,665	-		666,665
Instrumentos financieros derivados	205,584	67,024	272,608	-		272,608
Otros pasivos	-	6,352	6,352	-		6,352
Impuesto sobre la renta diferido	-	<u>23,234</u>	<u>23,234</u>	-		<u>23,234</u>
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b><u>52,120,329</u></b>	<b><u>19,782,818</u></b>	<b><u>71,903,147</u></b>	<b>-</b>		<b><u>71,903,147</u></b>
<b>Total de pasivo</b>	<b><u>\$57,068,636</u></b>	<b><u>\$22,087,460</u></b>	<b><u>\$79,156,096</u></b>	<b><u>\$11,900,478</u></b>		<b><u>\$91,146,574</u></b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>						
Aportaciones de los fideicomitentes	38,709,610	18,506,916	57,216,526	3,259,685	[EPF 5]	60,476,211
Otras cuentas de patrimonio	(47,988)	-	(47,988)	-		(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	4,168,811	22,899,883	27,068,694	(22,899,883)	[EPF 6]	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	<u>(201,072)</u>	-	<u>(201,072)</u>	-		<u>(201,072)</u>
Total de participación controladora	<u>42,629,361</u>	<u>41,406,799</u>	<u>84,036,160</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>64,395,962</u>
Participación no controladora	<u>68,837,950</u>	<u>598,393</u>	<u>69,436,343</u>	-		<u>69,436,343</u>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios</b>	<b><u>111,467,311</u></b>	<b><u>42,005,192</u></b>	<b><u>153,472,503</u></b>	<b><u>(19,640,198)</u></b>		<b><u>133,832,305</u></b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios</b>	<b><u>\$168,535,947</u></b>	<b><u>\$64,092,652</u></b>	<b><u>\$232,628,599</u></b>	<b><u>\$(7,649,720)</u></b>		<b><u>\$224,978,879</u></b>

## Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias (Fibra Next)

### Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Al 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra Next Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie	Ajustes proforma de la Operación	Referencia ajuste	Proforma total
Ingresos por:					
Ingresos de propiedades de inversión	\$1,288,103	\$4,643,159	\$-	-	\$5,931,262
Ingresos por mantenimiento	62,358	422,086	-	-	484,444
Ingresos totales	1,350,461	5,065,245	-	-	6,415,706
Gastos de Operación de Propiedades					
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(153,655)	-	-	(180,615)
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(281,856)	-	-	(342,205)
Predial	(21,420)	(123,689)	-	-	(145,109)
Seguros	(27,901)	(33,404)	-	-	(61,305)
	<u>(136,630)</u>	<u>(592,604)</u>	-	-	<u>(729,234)</u>
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>	1,213,831	4,472,641	-	-	5,686,472
Gastos Generales y de Administración					
Gastos corporativos	(75,447)	(871,840)	-	-	(947,287)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	44,053	-	-	44,053
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	<u>3,536,518</u>	<u>(7,121,545)</u>	-	-	<u>(3,585,027)</u>
<b>Utilidad de operación</b>	4,674,902	(3,476,691)	-	-	1,198,211
Ganancia cambiaria, neta	907,080	2,393,307	-	-	3,300,387
Gastos por intereses (Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(382,509)	(1,325,255)	(1,235,039)	[ERI 1]	(2,942,803)
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	(289,614)	-	-	(289,614)
Ingresos por intereses	<u>246,474</u>	<u>135,959</u>	-	-	<u>382,433</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos</b>	5,445,947	(2,389,587)	(1,235,039)	-	1,821,321
Impuesto a la utilidad diferido	-	<u>(11,193)</u>	-	-	<u>(11,193)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	5,445,947	(2,400,780)	(1,235,039)	-	1,810,128
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	<u>7,127</u>	-	-	-	<u>7,127</u>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<u>\$5,453,074</u>	<u>\$(2,400,780)</u>	<u>\$(1,235,039)</u>		<u>\$1,817,255</u>
Utilidad neta consolidada del año:					
Participación controladora	\$2,036,463	\$(2,383,255)	\$(1,235,039)		\$(1,581,831)
Participación no controladora	<u>3,409,484</u>	<u>(17,525)</u>	-		<u>3,391,959</u>
	<u>\$5,445,947</u>	<u>\$(2,400,780)</u>	<u>\$(1,235,039)</u>		<u>\$1,810,128</u>
Utilidad integral consolidada:					
Utilidad integral por CBFi básica de la participación Controladora*	\$19,2707	\$-	\$-		\$(4,8921)
Utilidad integral por CBFi diluida de la participación Controladora*	<u>\$17,3942</u>	\$-	\$-		\$ **
Promedio ponderado de CBFIs	\$105,676,899		\$217,666,011		\$323,342,910
Promedio ponderado de CBFIs incluyendo dilutivos	\$117,076,899		\$217,666,011		\$334,742,910

\*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado. \*\*No se presenta utilidad por CBFi diluida cuando el efecto es antidilutivo.

## 9. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA

*Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Next adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la Operación. Sin embargo, es posible que no todos los Tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la o las ofertas objeto de la Operación, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la Operación se efectúa mediante una combinación de efectivo y capital, a opción de cada Tenedor, 0.420 CBFIs de Fibra Next por cada CBFi de Fibra Macquarie; Ps.42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496.00 Pesos, o una combinación de ambos. En el caso de que la alternativa de los Tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los Tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por Fibra Next. En este sentido, el Comité Técnico, así como apoderados de Fibra Next facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, contarán con las facultades más amplias para modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y los componentes del mismo, incluyendo sin limitar cualquier precio, contraprestación, factor de intercambio y emisión de CBFIS. Por lo mismo, es posible que la o las Ofertas que componen la Operación, cuenten con un factor de intercambio o monto máximo en efectivo distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.*

*La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Next y Fibra Macquarie y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información Financiera Proforma de los años que se presentan a continuación.*

*Se tiene conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Fibra Macquarie y Fibra Next están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma.*

*Ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Next. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Para efectos de la preparación de la Información Financiera Proforma, no se realizaron ajustes por tipo de cambio, debido a que la moneda de presentación tanto de Fibra Next como de Fibra Macquarie es el peso mexicano.*

*El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado. El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra Next y subsidiarias como si la Operación hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2025.*

*La administración ha determinado que la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie, para los efectos de la Información Financiera Proforma, fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.*

*Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de posición financiera y de resultado integral representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Next y Fibra Macquarie. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: (1) directamente atribuibles a la adquisición de Fibra Macquarie y (2) están sustentadas de manera objetiva y comprobable.*

*La información financiera consolidada intermedia proforma no auditada no necesariamente refleja los resultados de Fibra Next como si la adquisición de Fibra Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de resultado integral) o el 31 de diciembre de 2025 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de posición financiera). Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes proforma presentados en la información financiera consolidada intermedia proforma no auditada; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Next para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de Fibra Macquarie califica como una adquisición de negocios) y están sujetos a revisión una vez que se concluya la Operación.*

*La Información Financiera Proforma debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados históricos no auditados por el periodo de doce meses terminados en esa fecha, incluyendo la información comparativa correspondiente, así como con los reportes anuales y trimestrales de Fibra Next y Fibra Macquarie, los cuales se encuentran disponibles para su consulta por referencia en sus respectivas páginas de internet (<https://fibranext.mx>) y ([www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com)) respectivamente, y en las páginas de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).*

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este Folleto no es responsabilidad de la Emisora ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

*Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la nota 2 de los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.*

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## Resultados de la operación

### *Ingresos totales*

Los ingresos proforma por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 ascienden a Ps. \$6,353,348 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación de los ingresos de Fibra Macquarie por Ps. \$5,065,245 millones.

### *Gastos de operación, predial y seguros*

Los gastos de operación proforma por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 alcanzaron los Ps. \$729,234 millones, lo cual se debe principalmente a a la incorporación de los gastos relacionado con las propiedades de Fibra Macquarie por Ps. \$592,604 millones.

### *Ingreso neto operativo (NOI)*

El NOI proforma generado por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025, sin considerar los honorarios y gastos de administración, asciende a Ps. \$5,686,472 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación del NOI de Fibra Macquarie por Ps. \$4,207,641 millones.

### *Utilidad Neta*

La utilidad neta proforma generada por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a Ps. \$1,810,128 millones, lo cual se debe principalmente a la incorporación de la pérdida neta de Fibra Macquarie (impactado desfavorablemente por un ajuste en el valor razonable de sus propiedades) por Ps. \$2,400,780 millones y los efectos del ajuste relacionado con la provisión de los intereses que hubiera generado el préstamo para la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital

### *Propiedades de inversión*

El monto de propiedades de inversión total proforma asciende a Ps. \$204,982,963 millones al 31 de diciembre de 2025, lo cual se debe principalmente a la incorporación de las propiedades de Fibra Macquarie por Ps. \$58,785,946 millones, menos los efectos para reflejar las propiedades de inversión de Fibra Macquarie al monto de la contraprestación pagada por parte de Fibra NEXT (en efectivo y con la emisión de nuevas CBFIs).

### *Deuda*

El monto de la deuda proforma por al 31 de diciembre de 2025 representa Ps. \$88,114,645 tanto a corto como largo plazo, lo cual se debe principalmente al préstamo que estaría obteniendo Fibra Next relacionado con el pago en efectivo del 35% de la contraprestación a los accionistas de Fibra Macquarie. Con base en las negociaciones con instituciones financieras, se piensa obtenerlo con un vencimiento de entre 10 y 12 meses en pesos mexicanos.

### *Patrimonio*

El patrimonio proformado por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a Ps. \$133,832,305 millones, lo cual se debe principalmente al diferencial entre el exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada para adquirir a Fibra Macquarie, menos los costos estimados de la transacción.

*Niveles de endeudamiento y apalancamiento e índice de cobertura del servicio de la deuda*

A continuación, se presentan los efectos en nuestro nivel de endeudamiento o apalancamiento, mismo que fue calculada conforme a la Legislación Aplicable al 31 de diciembre de 2025:

Deuda total	88,114,645
Activos totales	224,978,879
Loan To Value (LTV)	39.17%

Con relación a los efectos en nuestro nivel de endeudamiento o apalancamiento, consideramos que como consecuencia de la Operación continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales y contractuales aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025, estimamos nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda en aproximadamente 1.96x, mismo que fue calculado conforme a la Legislación Aplicable.

Con relación a los efectos en nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda, consideramos que como consecuencia de la Operación continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales y contractuales aplicables.

*[Espacio dejado intencionalmente en blanco.]*

## 10. CONTRATOS RELEVANTES

Fibra Next podrá celebrar uno o más acuerdos, contratos, o convenios, y/o modificarlos o terminarlos, con relación a, o derivado de, la Operación, antes, durante o posteriormente a su consumación, conforme los apoderados, directivos y órganos de Fibra Next estimen, a su juicio necesario o conveniente, incluyendo sin limitar acuerdos relacionados a la administración de Fibra Macquarie. A esta fecha, no se ha celebrado ningún contrato relevante relacionado a la Operación.

## 11. PERSONAS RESPONSABLES

### *Administrador*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



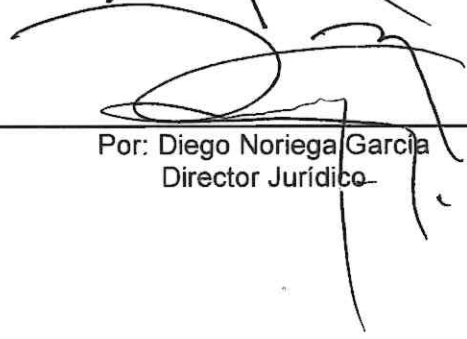
---

Por: Raúl Alfredo Gallegos Navarro  
Director General



---

Por: Carlos Majano Pantoja Flores  
Director de Finanzas




---

Por: Diego Noriega García  
Director Jurídico

**Fiduciario**


Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 7401**



---

Nombre: David León García  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

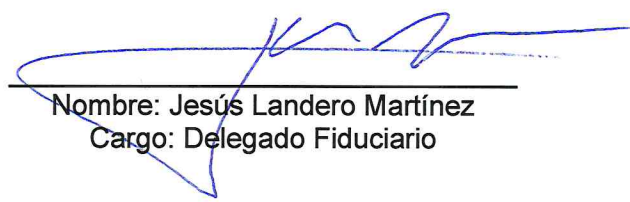
Nombre: Pedro Martínez Solano  
Cargo: Delegado Fiduciario



**Representante Común**

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a la Emisora contenida en el presente folleto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Nombre: Jesús Landero Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario

## 12. ANEXOS

*a) Informe de los auditores externos independientes de la Emisora sobre las bases de preparación de los Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.*

**Fideicomiso Irrevocable  
No. 7401 (Banco Actinver,  
S.A., Institución de Banca  
Multiple, Grupo Financiero  
Actinver) y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados,  
condensados, proforma, no  
auditados al 31 de diciembre de  
2025, y por el año terminado en  
esa fecha, e Informe de los  
Contadores Públicos  
Independientes del 25 de marzo  
de 2026



# **Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias**

## **Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado en esa fecha**

<b>Tabla de Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo	1
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025	4
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	6



## **Informe de Aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Fibra Irrevocable 7401 ("Fibra Next")**

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma que preparó la administración del Fideicomiso Fibra Next y Subsidiarias (el "Fideicomiso"). La información financiera proforma consiste en el estado consolidado, condensado, Proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado en esa fecha, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera proforma ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados hubieran tenido en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, y en su desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2025 para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera, y el 1 de enero de 2025, para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, fue extraída por la Administración de: (i) la información financiera consolidada, auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, por la cual emitimos un informe de auditoría fechado el 12 de marzo de 2026 y (ii) de la información financiera consolidada, no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra Macquarie") al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha.

### ***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información financiera proforma***

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados, proforma, no auditados sobre las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera proforma libre de errores importantes debido a fraude o error.



## ***Nuestra independencia y cumplimiento del control de calidad***

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Incluyendo Normas Internacionales de Independencia) ("Código de Ética del IESBA") y con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1, estableciendo y manteniendo un sistema de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requisitos regulatorios y legales.

## ***Responsabilidades de los Contadores Públicos Independientes***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto de si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, conforme a las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento ("ISAE" por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que planeemos y desarrollemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, de conformidad con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de incluir información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en un folleto informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado actual de la transacción al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada proporcionan bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si:

- Los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y
- La información financiera proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.



Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional de los contadores públicos independientes, teniendo en cuenta el conocimiento que tienen de la naturaleza del Fideicomiso, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y otras circunstancias relevantes del encargo.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión con salvedades.

### ***Opinión con salvedades***

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos por las cuestiones que se mencionan en el párrafo *Fundamento de la opinión con salvedades*, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

### ***Fundamento de la opinión con salvedades***

La información financiera consolidada de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, que fue reportada a la CNBV, no ha sido auditada. Por consiguiente, no es posible determinar si serían necesarios ajustes a la información financiera proforma, en caso de haberse realizado una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"), o en caso de que la información financiera consolidada de Fibra Macquarie, pudiese requerir ajustes con motivo de eventos o situaciones ocurridas con posterioridad a la fecha de emisión. Asimismo, en virtud de que no fue posible obtener información adicional respecto a la información financiera de Fibra Macquarie, el ajuste al valor de los activos netos adquiridos se reconoció en el valor de las propiedades de inversión y el crédito mercantil. Esta asignación podría requerir modificaciones, en caso de existir variaciones en el monto de la contraprestación final, o bien como resultado de un análisis posterior de la información financiera de Fibra Macquarie.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
25 de marzo de 2026



**Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado – nota 2)	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 10,308,475	\$ 2,087,228	\$ 12,395,703	\$ -		\$ 12,395,703
Rentas por cobrar, neto	52,644	254,436	307,080	-		307,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,288,306	-	1,288,306	-		1,288,306
Impuestos por recuperar	3,424,291	-	3,424,291	-		3,424,291
Pagos anticipados	162,502	178,241	340,743	-		340,743
<b>Total de activo circulante</b>	<u>15,236,218</u>	<u>2,519,905</u>	<u>17,756,123</u>	<u>-</u>		<u>17,756,123</u>
<b>Activo no circulante:</b>						
Depósito restringido	91,554	15,121	106,675	-		106,675
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	155,927	-	155,927	-		155,927
Propiedades de inversión	153,009,407	58,785,946	211,795,353	(6,812,390)	[EPF 1]	204,982,963
Pagos anticipados	42,841	-	42,841	-		42,841
Inversiones en negocios conjuntos	-	1,670,069	1,670,069	-		1,670,069
Crédito mercantil	-	837,330	837,330	(837,330)	[EPF 2]	-
Otros activos	-	264,281	264,281	-		264,281
<b>Total de activo no circulante</b>	<u>153,299,729</u>	<u>61,572,747</u>	<u>214,872,476</u>	<u>(7,649,720)</u>		<u>207,222,756</u>
<b>Total de activos</b>	<u>\$ 168,535,947</u>	<u>\$ 64,092,652</u>	<u>\$ 232,628,599</u>	<u>\$ (7,649,720)</u>		<u>\$ 224,978,879</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Porción circulante de préstamos	\$ 4,112,642	\$ 1,347,237	\$ 5,459,879	\$ 11,720,478	[EPF 3]	\$ 17,180,357
Intereses acumulados	188,754	-	188,754	-		188,754
Pasivos acumulados y acreedores diversos	368,768	838,576	1,207,344	270,000	[EPF 4]	1,477,344
Depósitos de los arrendatarios	15,714	112,555	128,269	-		128,269
Rentas cobradas por anticipado	12,480	-	12,480	-		12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	249,949	-	249,949	-		249,949
Otros pasivos	-	6,274	6,274	-		6,274
<b>Total de pasivo circulante</b>	<u>4,948,307</u>	<u>2,304,642</u>	<u>7,252,949</u>	<u>11,990,478</u>		<u>19,243,427</u>
<b>Pasivo no circulante:</b>						
Préstamos	51,628,639	19,305,649	70,934,288	-		70,934,288
Depósitos de los arrendatarios	286,106	380,559	666,665	-		666,665
Instrumentos financieros derivados	205,584	67,024	272,608	-		272,608
Otros pasivos	-	6,352	6,352	-		6,352
Impuesto sobre la renta diferido	-	23,234	23,234	-		23,234
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<u>52,120,329</u>	<u>19,782,818</u>	<u>71,903,147</u>	<u>-</u>		<u>71,903,147</u>
<b>Total de pasivo</b>	<u>\$ 57,068,636</u>	<u>\$ 22,087,460</u>	<u>\$ 79,156,096</u>	<u>\$ 11,990,478</u>		<u>\$ 91,146,574</u>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>						
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 38,709,610	\$ 18,506,916	\$ 57,216,526	\$ 3,259,685	[EPF 5]	\$ 60,476,211
Otras cuentas de patrimonio	(47,988)	-	(47,988)	-		(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas	4,168,811	22,899,883	27,068,694	(22,899,883)	[EPF 6]	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	(201,072)	-	(201,072)	-		(201,072)
Total de participación controladora	<u>42,629,361</u>	<u>41,406,799</u>	<u>84,036,160</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>64,395,962</u>
Participación no controladora	68,837,950	598,393	69,436,343	-		69,436,343
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios</b>	<u>111,467,311</u>	<u>42,005,192</u>	<u>153,472,503</u>	<u>(19,640,198)</u>		<u>133,832,305</u>
<b>Total de pasivo y patrimonio de fideicomitentes/fideicomisarios</b>	<u>\$ 168,535,947</u>	<u>\$ 64,092,652</u>	<u>\$ 232,628,599</u>	<u>\$ (7,649,720)</u>		<u>\$ 224,978,879</u>



## Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

# Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos)

	Fibra NEXT Consolidado (condensado)	Fibra Macquarie (reclasificado – nota 2)	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Proforma total
Ingresos por:					
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,288,103	\$ 4,643,159	\$ -		\$ 5,931,262
Ingresos por mantenimiento	62,358	422,086	-		484,444
Ingresos totales	<u>1,350,461</u>	<u>5,065,245</u>	<u>-</u>		<u>6,415,706</u>
Gastos de Operación de Propiedades					
Servicios de gestión de propiedades	(26,960)	(153,655)	-		(180,615)
Gastos de mantenimiento	(60,349)	(281,856)	-		(342,205)
Predial	(21,420)	(123,689)	-		(145,109)
Seguros	(27,901)	(33,404)	-		(61,305)
	<u>(136,630)</u>	<u>(592,604)</u>	<u>-</u>		<u>(729,234)</u>
<b>Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento</b>	<u>1,213,831</u>	<u>4,472,641</u>	<u>-</u>		<u>5,686,472</u>
Gastos Generales y de Administración					
Gastos corporativos	(75,447)	(871,840)	-		(947,287)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	44,053	-		44,053
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	<u>3,536,518</u>	<u>(7,121,545)</u>	<u>-</u>		<u>(3,585,027)</u>
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<u>4,674,902</u>	<u>(3,476,691)</u>	<u>-</u>		<u>1,198,211</u>
Ganancia cambiaria, neta	907,080	2,393,307	-		3,300,387
Gastos por intereses	(382,509)	(1,325,255)	(1,235,039)	[ERI 1]	(2,942,803)
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	(289,614)	-		(289,614)
Participación en utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	172,707	-		172,707
Ingresos por intereses	<u>246,474</u>	<u>135,959</u>	<u>-</u>		<u>382,433</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada antes de impuestos</b>	<u>5,445,947</u>	<u>(2,389,587)</u>	<u>(1,235,039)</u>		<u>1,821,321</u>
Impuesto a la utilidad diferido	-	(11,193)	-		(11,193)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada del año</b>	<u>5,445,947</u>	<u>(2,400,780)</u>	<u>(1,235,039)</u>		<u>1,810,128</u>
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	<u>7,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>7,127</u>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<u>\$ 5,453,074</u>	<u>\$ (2,400,780)</u>	<u>\$ (1,235,039)</u>		<u>\$ 1,817,255</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año:					
Participación controladora	\$ 2,036,463	\$ (2,383,255)	\$ (1,235,039)		\$ (1,581,831)
Participación no controladora	<u>3,409,484</u>	<u>(17,525)</u>	<u>-</u>		<u>3,391,959</u>
	<u>\$ 5,445,947</u>	<u>\$ (2,400,780)</u>	<u>\$ (1,235,039)</u>		<u>\$ 1,810,128</u>
Utilidad (pérdida) integral:					
Utilidad por CBFI básica de la participación Controladora*	\$ 19,2707	\$ -	\$ -		\$ (4.8921)
Utilidad por CBFI diluida de la participación Controladora*	\$ 17.3942	\$ -	\$ -		\$ **
Promedio ponderado de CBFIs	105,676,899		217,666,011		323,342,910
Promedio ponderado de CBFIs incluyendo dilutivos	117,076,899		217,666,011		334,742,910

\*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado. \*\*No se presenta utilidad por CBFI diluida cuando el efecto es antidilutivo.



## Fideicomiso Irrevocable No. 7401 y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios - CBFIs)

### 1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Irrevocable No. 7401 Fibra NEXT (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y Subsidiarias (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.

Con fecha 24 de octubre de 2025, se celebró el sexto convenio modificatorio al Fideicomiso con el fin de reflejar y formalizar la designación de 2401 NEXT Management, S.C. (el “Administrador” o “NEXT Management”) como Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, en sustitución de Nearshoring Experts & Technology, S.C. El Administrador es responsable de la planeación estratégica, la gestión operativa y la supervisión del cumplimiento contable, fiscal y regulatorio del Fideicomiso y de su fideicomiso subsidiario llamado Fideicomiso Irrevocable No. 2401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“NEXT Properties”), incluyendo la administración de contratos de arrendamiento, la coordinación de servicios especializados y la elaboración de reportes y presupuestos para el Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) 2401 NEXT Management, S.C. 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 Fideicomiso subsidiario del Fideicomiso Irrevocable No. 1401, Fibra Uno (“FUNO”).

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.



Por otra parte, Fibra Macquarie México (“Fibra Macquarie” o “Macquarie”) fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”), como fideicomisario (en tal carácter, el “Fiduciario Fibra Macquarie”), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades “MAM México”) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. FIBRA Macquarie es una FIBRA para propósitos de impuestos federales mexicanos.

Fibra NEXT realizará una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Fibra Macquarie (BMV: FIBRAMQ 12), en la cual ofrecerá una combinación de capital y efectivo, como sigue: a opción de cada tenedor, 0.42 CBFIs de Fibra NEXT por cada CBFi de Fibra Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de Fibra Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,478 miles de pesos; o una combinación de ambos (la “Transacción”). En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada. La evaluación financiera de la Transacción muestra que el valor neto de los activos de Fibra Macquarie excede la contraprestación ofrecida por Fibra NEXT y los costos asociados a la adquisición de activos en aproximadamente \$7,919,720 miles de pesos (equivalentes a \$7,649,720 miles de pesos neto de costos de adquisición, ver determinación en la Nota 3). Solamente se ha calculado en la información financiero proforma el escenario con el monto máximo en efectivo por considerarlo el más probable.

La oferta estaría sujeta a condiciones habituales para este tipo de operaciones. La combinación forma parte de la estrategia de crecimiento de Fibra NEXT en el sector inmobiliario industrial en México y tiene por objeto permitir a los tenedores de Fibra Macquarie participar en una plataforma con mayor escala, activos logísticos e industriales de alta calidad y una estructura enfocada en la generación de valor de largo plazo.

Se ha considerado que Fibra NEXT detentaría el control de Fibra Macquarie al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Fibra Macquarie. Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo el control de Fibra NEXT por el año terminado el 31 de diciembre 2025.

## 2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes insumos:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 de Fibra NEXT, el cual se preparó de acuerdo con las normas NIIF de Contabilidad (“IFRS”, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- Estado consolidado de posición financiera no auditado al 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie, preparado de acuerdo con IFRS.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 presenta la información financiera de Fibra NEXT y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2025 y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 de Fibra NEXT, el cual se preparó conforme a IFRS.



- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 de Fibra Macquarie, el cual se preparó conforme a IFRS.

Las cifras históricas que se presentan en la información financiera proforma se obtuvieron, en el caso de Fibra NEXT y Subsidiarias, de los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre 2025 y sus notas, con fecha de emisión el 12 de marzo de 2026. En el caso de Fibra Macquarie y Subsidiarias, de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados por el año terminado al 31 de diciembre 2025 y sus notas, publicados el 11 de febrero de 2026.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra NEXT que incluyen los efectos relacionados con la Transacción.

La administración ha determinado que la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie, para los efectos de la Información Financiera Proforma, fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial. Debido a que ésta fue inferior al valor en libros, se hicieron ajustes al crédito mercantil y propiedades de inversión. Podría ser necesario realizar una reasignación incluyendo otros activos y pasivos separables adquiridos, pero no se tiene información adicional para hacer un análisis adicional.

Fibra NEXT no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie mediante la Oferta. Por lo tanto, el tratamiento fiscal actual para los tenedores de CBFIs y Fibra NEXT permanecerá sin cambios, tal como se estipula en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra NEXT como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra NEXT para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

La moneda funcional y de presentación de Fibra NEXT y de Fibra Macquarie es el peso mexicano, por lo cual no se consideraron efectos en los estados financieros proforma relacionado con asuntos de moneda funcional.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobradas por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra NEXT. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Fibra Macquarie y Fibra NEXT están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, no hay diferencias significativas en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera.



Por otro lado, ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Fibra Macquarie, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra NEXT. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Dichos efectos se muestran a continuación, partiendo de la información financiera emitida por la administración de Fibra Macquarie.

## Fibra Macquarie

### Estados consolidados de situación financiera (En miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2025 reclasificado
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,087,228		\$ 2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436		254,436
Rentas por cobrar, neto	-		-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-		-
Impuestos por recuperar	-		-
Pagos anticipados	-	178,241	178,241
Otros activos	178,241	(178,241)	-
<b>Total de activos circulante</b>	<b>2,519,905</b>		<b>2,519,905</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	15,121		15,121
Depósito restringido	-		-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-		-
Propiedades de inversión	58,785,946		58,785,946
Pagos anticipados	-		-
Inversiones en negocios conjuntos	1,670,069		1,670,069
Crédito mercantil	837,330		837,330
Otros activos	264,281		264,281
Instrumentos financieros derivados	-		-
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>61,572,747</b>		<b>61,572,747</b>
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 64,092,652</b>		<b>\$ 64,092,652</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo a corto plazo</b>			
Porción circulante de préstamos	\$ -	1,347,237	\$ 1,347,237
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	838,576	(838,576)	-
Deuda	1,347,237	(1,347,237)	-
Pasivos acumulados y acreedores diversos	-	838,576	838,576
Depósitos de inquilinos	112,555		112,555
Depósitos de los arrendatarios	-		-
Rentas cobradas por anticipado	-		-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-		-
Otros pasivos	6,274		6,274
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>2,304,642</b>		<b>2,304,642</b>



	Al 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2025 reclasificado
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Préstamos	-	19,305,478	19,305,478
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	171	(171)	-
Deuda	19,305,478	(19,305,478)	-
Depósitos de los arrendatarios	-		-
Depósitos de inquilinos	380,559		380,559
Instrumentos financieros derivados	67,024		67,024
Otros pasivos	6,352	171	6,523
Impuesto sobre la renta diferido	23,234		23,234
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<u>19,782,818</u>		<u>19,782,818</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>\$ 22,087,460</u>		<u>\$ 22,087,460</u>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Patrimonio contribuido	\$ 18,506,916		\$ 18,506,916
Otras cuentas de patrimonio	-		-
Utilidades acumuladas	22,899,883		22,899,883
Valuación de instrumentos financieros derivados por cobertura de flujos de efectivo	-		-
<b>Total de participación controladora</b>	<u>41,406,799</u>		<u>41,406,799</u>
Participación no controlada	<u>598,393</u>		<u>598,393</u>
<b>Total del patrimonio</b>	<u>\$ 42,005,192</u>		<u>\$ 42,005,192</u>

**Estado consolidado de resultados**  
(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Ingresos por:			
Ingresos relacionados a las propiedades	\$ 5,065,245	\$ (5,065,245)	\$ -
Ingresos de propiedades de inversión	-	4,643,159	4,643,159
Ingresos por mantenimiento	-	422,086	422,086
Gastos relacionados a las propiedades	<u>1,030,248</u>	(1,030,248)	<u>-</u>
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	<u>4,034,997</u>		<u>5,065,245</u>
Gastos de Operación de Propiedades			
Servicios de gestión de propiedades	-	153,655	153,655
Gastos de mantenimiento	-	281,856	281,856
Predial	-	123,689	123,689
Seguros	<u>-</u>	33,404	<u>33,404</u>
	<u>-</u>		<u>592,604</u>
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	4,034,997		4,472,641
Honorarios de administración	250,780	(250,780)	-
Gastos relacionados con transacciones	6,016	(6,016)	-
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	<u>177,400</u>	(177,400)	<u>-</u>
<b>Total de gastos operativos</b>	<u>434,196</u>		<u>-</u>



	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 reclasificado
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	6,466,077	(6,466,077)	-
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	655,468	(655,468)	-
Costos financieros	1,325,255	(1,325,255)	-
Ingresos por intereses	135,959	(135,959)	-
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	172,707	(172,707)	-
Ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	2,393,307	(2,393,307)	-
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	48,338	(48,338)	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	4,285	(4,285)	-
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	289,614	(289,614)	-
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año</b>	<b>(2,389,587)</b>		<b>(4,472,641)</b>
<i>Gastos Generales y de Administración</i>			
Gastos corporativos	-	871,840	871,840
Ganancia en venta de propiedades de inversión		44,053	44,053
Efecto de valor razonable de propiedades de inversión	-	7,121,545	7,121,545
<b>Utilidad (pérdida) de Operación</b>	<b>(2,389,587)</b>		<b>(3,476,691)</b>
Ganancia cambiaria, neta	-	2,393,307	2,393,307
Gastos por intereses	-	1,614,869	1,614,869
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	-	172,707	172,707
Ingresos por intereses	-	135,959	135,959
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos	(2,389,587)		(2,389,587)
Impuesto a la utilidad diferido	11,193		11,193
<b>Utilidad/(pérdida) consolidada del período/año</b>	<b>\$ (2,400,780)</b>		<b>\$ (2,400,780)</b>
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	\$ -		\$ -
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año	-		-
Utilidad/ (pérdida) total del período/ año atribuible a:	-		-
Participación controladora	(2,383,255)		(2,383,255)
Participación no controladora	(17,525)		(17,525)
<b>Utilidad/(pérdida) total del período/año</b>	<b>\$ (2,400,780)</b>		<b>\$ (2,400,780)</b>
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ (2.99)		\$ (2.99)



**Utilidad por CBFIs:** La Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 33 - *Utilidad por acción* requiere que la información de la utilidad por acción sea presentada en los estados financieros consolidados de un grupo con su controladora (y en los estados financieros no consolidados o individuales de Fibra NEXT) cuando ésta se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- Sus CBFIs ordinarios o CBFIs ordinarios potenciales se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o
- Que registre, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público

La utilidad por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos del año terminado el 31 de diciembre 2025 que asciende a 105,676,899. Para propósitos de los estados financieros proforma, se consideró la emisión de CBFIs por el intercambio de los CBFIs de Fibra Macquarie por los de Fibra NEXT en la proporción de 0.42 CBFIs de Fibra NEXT por un CBFIs de Fibra Macquarie. Del total de CBFIs en circulación de Fibra Macquarie son 797,311,397 y el 65%, es decir 518,252,408 se intercambiaría por CBFIs de Fibra Next que equivalen a 217,666,011 CBFIs de Fibra Next.

El cálculo no considera potenciales ingresos netos futuros relacionados con inmuebles en proceso de desarrollo, ni tampoco compensaciones adicionales una vez alcanzados ciertas fechas y objetivos de estabilización respecto a dichos inmuebles. Asimismo, como se menciona en el propio estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, no es posible determinar si la utilidad neta por CBFIs sufrirá cambios adicionales como resultado de la Transacción.

#### ***Adquisición de los activos netos de Fibra Macquarie***

La administración de Fibra NEXT ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra NEXT. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra NEXT concluyó que toda la aportación de los activos inmobiliarios de Fibra Macquarie, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a) Las propiedades de inversión totales de Fibra Macquarie representan el 92% de los activos de esa entidad.
- b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.
- c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.



- e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra NEXT considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluyen los estados financieros de los fideicomisos Fibra NEXT y subsidiarias, así como los de Fibra Macquarie, sobre los cuales se asume Fibra NEXT ejercería control, e incluyen todos los activos y pasivos mantenidos por dichos fideicomisos. Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de diciembre de 2025 y los demás activos y pasivos a costo amortizado.

#### Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

La administración de Fibra NEXT considera previsible y viable que existirán una serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo; es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción.

#### Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAs contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra NEXT y Fibra Macquarie están obligados a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFIs anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.

### 3. **Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2025, y por el año terminado en esa fecha:**

#### **Ajustes en el estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera**

##### EPF 1:

Representa el ajuste para reflejar las propiedades de inversión de Fibra Macquarie al monto de la contraprestación pagada por parte de Fibra NEXT.

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Fibra NEXT pagará una cantidad estimada que asciende a \$270,000 miles de pesos más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales.

Concepto	Fibra Next	Macquarie
CBFIs en circulación	\$ 392,403,582	\$ 797,311,397
A Emitirse en relación a la transacción	<u>217,666,011</u>	
	<u>\$ 610,069,593</u>	
<i>(En miles de pesos)</i>		
Efectivo a pagarse a los tenedores de Macquire	\$ 11,720,478	
Valor CBFIs de Fibra Next a ser emitidos a tenedores de Macquire	<u>21,766,601</u>	
<b>Valor razonable contraprestación total</b>	<b><u>\$ 33,487,079</u></b>	
Costos asociados a la adquisición de activos	<u>270,000</u>	
Total	<u>\$ 33,757,079</u>	



Concepto	Fibra Next	Macquarie
Valor en libros de los activos netos de Macquarie	\$ 42,005,192	
(-) Participación No Controladora	<u>598,393</u>	
Patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire	<u>\$ 41,406,799</u>	
Exceso entre el patrimonio atribuible a los tenedores de CBFIs de Macquire sobre el valor razonable de la contraprestación total y costos de adquisición de activos	\$ 7,649,720	
(-) Crédito mercantil reconocido por Macquire (Ver EPF 2)	<u>837,330</u>	
<b>Ajustes al valor de los activos netos adquiridos</b>	<b><u>\$ 6,812,390</u></b>	

En virtud de que no fue posible obtener información adicional respecto a la información financiera de Fibra Macquarie, el ajuste al valor de los activos netos adquiridos se concentró en el valor de las propiedades de inversión y el crédito mercantil, en virtud de ser en su conjunto el concepto más relevante, no obstante, esta asignación podría requerir modificaciones, en caso de existir variaciones en el monto de la contraprestación final, o bien como resultado de un análisis posterior de la información financiera.

#### EPF 2

Representa el ajuste para eliminar el crédito mercantil de Fibra Macquarie dado que la adquisición se considera una adquisición de activos.

#### EPF 3

Representa el ajuste relacionado con el préstamo que estaría obteniendo Fibra Next relacionado con el pago en efectivo del 35% de la contraprestación a los accionistas de Fibra Macquarie. Con base en las negociaciones con instituciones financieras, se piensa obtenerlo con un vencimiento de entre 10 y 12 meses en pesos Mexicanos.

#### EPF 4

Representa el ajuste relacionado con la provisión de los costos de la transacción. Fibra Next considera que estos gastos son directamente atribuibles a la adquisición de los activos netos, y por ello se presentan formando parte del valor de las propiedades de inversión.

#### EPF 5

Representa el ajuste relacionado con el efecto de la emisión de los CBFIs por parte de Fibra NEXT por el intercambio de los CBFIs de Fibra Macquarie (al ratio de conversión de 0.42 CBFIs de Fibra NEXT por un CBFI de Fibra Macquarie).

#### EPF 6

Representa el ajuste para eliminar las utilidades retenidas de Fibra Macquarie.

### **Ajustes en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral**

#### ERI 1

Representa el ajuste relacionado con la provisión de los intereses que hubiera generado el préstamo para la adquisición de CBFIs de Macquarie. Se está utilizando un promedio de la tasa de TIIE a 28 días de 2025 + 200 puntos base considerando propuestas obtenidas de instituciones financieras como los escenarios más probables.

\* \* \* \* \*



**Fideicomiso Irrevocable  
No. 7401  
(Banco Actinver, S.A., Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Artículo 37 de las Disposiciones



## DECLARACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

### Al Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de contador público independiente de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. número 6301 refrendado el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro 14386 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 9 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de aseguramiento, durante el desarrollo del trabajo y hasta la emisión del informe de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 que emití sobre los Estados Financieros Proforma, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el Artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que el año terminado en 2025 fue mi tercer año como auditor externo independiente del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante tres años los servicios de auditoría externa, al Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyan los compromisos de auditoría, revisión y aseguramiento sobre los estados anteriormente descritos.

Atentamente,

  
C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos  
Socio de auditoría  
25 de marzo de 2026



**Fideicomiso Irrevocable  
No. 7401  
(Banco Actinver, S.A., Institución  
de Banca Múltiple, Grupo Financiero  
Actinver)**

Artículo 39 de las Disposiciones



## MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN UN FOLLETO INFORMATIVO EL INFORME DE ASEGURAMIENTO

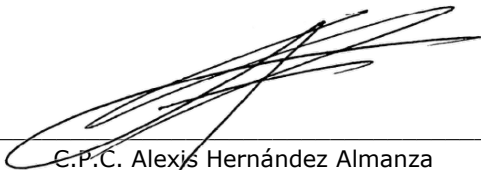
### Al Comité de Técnico de Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver)

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de contadores públicos independientes de los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) (los "Estados Financieros Proforma") del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

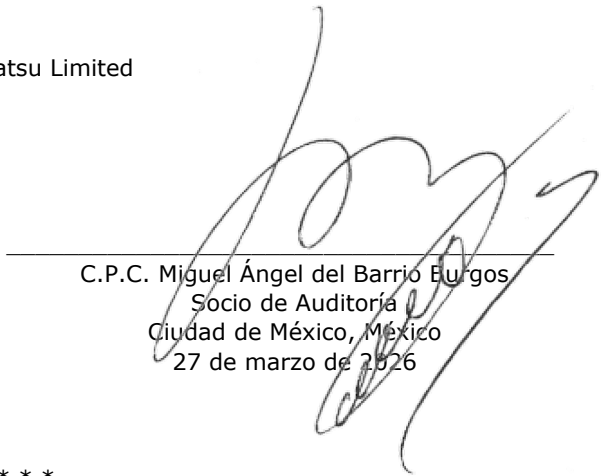
- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el Folleto Informativo de Reestructuración Societaria (el "Folleto Informativo"), el informe de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026 que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Proforma incluidos en el Folleto Informativo, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Proforma o del Informe de Aseguramiento que presentamos, coinciden con la asegurada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Representante Legal  
Ciudad de México, México  
27 de marzo de 2026



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Eurgos  
Socio de Auditoría  
Ciudad de México, México  
27 de marzo de 2026

\* \* \* \* \*

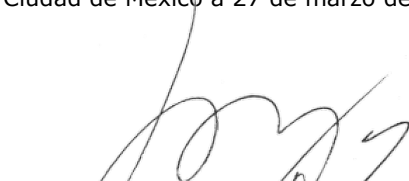


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados, condensados, proforma al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha (no auditados) del Fideicomiso Irrevocable No. 7401 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (la "Emisora" o el "Fideicomiso"), fueron sujetos a una opinión de aseguramiento de fecha 25 de marzo de 2026, de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance de los trabajos de aseguramiento realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales, con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados compilados.

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,  
Afilada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
Ciudad de México a 27 de marzo de 2026



---

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Socio de Auditoría




---

C.P.C. Alexis Hernández Almanza  
Representante Legal



*b) Presentación para Tenedores.*



# Propuesta para la Adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie

# Declaraciones a futuro e información financiera

**Este documento se presenta exclusivamente como material de apoyo para el análisis, deliberación y, en su caso, aprobación de los asuntos sometidos a consideración de la Asamblea de Tenedores. Su contenido tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta pública de adquisición, oferta de venta, solicitud de aceptación, recomendación de inversión, ni invitación alguna para adquirir, suscribir, enajenar o disponer de valores. Cualquier operación que, en su caso, sea aprobada e implementada, estará sujeta a las autorizaciones corporativas y regulatorias correspondientes, así como a la celebración y formalización de la documentación definitiva aplicable.**

## Declaraciones a futuro

El presente documento contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este documento y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a este Folleto Informativo.

Ciertas cifras, métricas y referencias pro forma elaboradas con base en información pública, supuestos internos y criterios preliminares, por lo que están sujetas a ajustes.

Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes, cifras y métricas proforma presentados; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Next para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie), se basan en información pública, supuestos internos, así como criterios preliminares, y están sujetos a revisión y/o ajustes una vez que se concluya la operación.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este documento no es responsabilidad de Next ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

# Resumen de la Operación Propuesta

## Breve Resumen

- La operación propuesta contempla la adquisición de hasta la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), mediante uno o varios mecanismos, incluyendo ofertas públicas y/o privadas, con contraprestación en CBFIs de FIBRA NEXT, efectivo o una combinación de ambos
- Asimismo, se propone facultar al Comité Técnico y a los apoderados de FIBRA NEXT para definir, negociar, acordar, modificar e instrumentar los términos y condiciones de la operación, así como celebrar los documentos y actos necesarios para su implementación y perfeccionamiento, sin requerir aprobaciones adicionales
- De igual forma, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de FIBRA NEXT y del Administrador para llevar a cabo los trámites, gestiones, autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y consentimientos que resulten necesarios ante autoridades, entidades y participantes del mercado para la ejecución de la operación

## Operación para discusión y aprobación

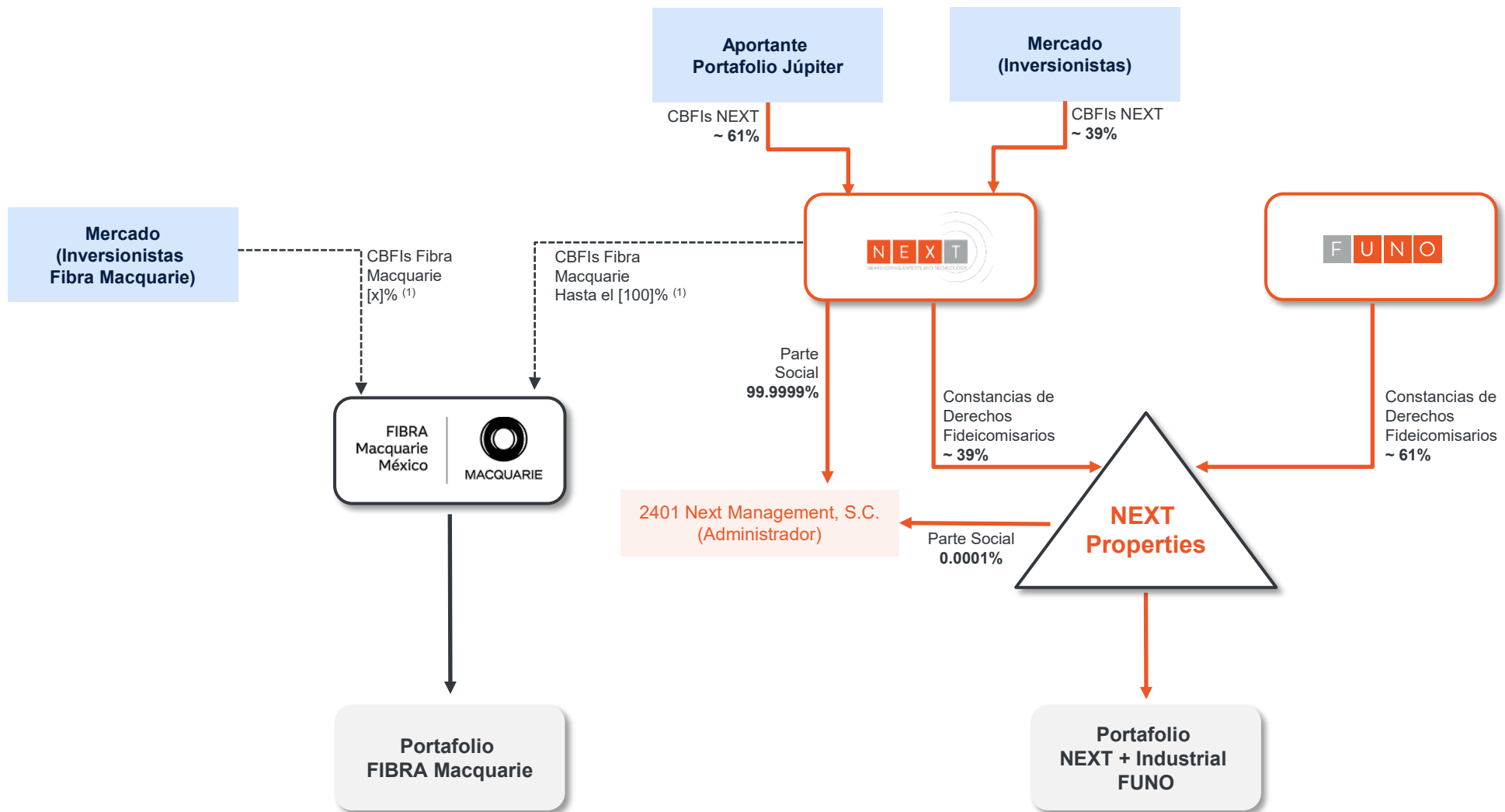
Conforme al comunicado de fecha 18 de marzo de 2026, FIBRA NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informó su intención, sujeta a las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, de realizar una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la que contemplaría ofrecer una combinación de efectivo y capital, así como entablar conversaciones formales con tenedores relevantes, en los siguientes términos: a elección de cada tenedor, 0.420 CBFIs de FIBRA NEXT por cada CBFI de FIBRA Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFI de FIBRA Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambas alternativas<sup>(1,2)</sup>

De ser aprobado por la Asamblea, el Comité Técnico, así como los apoderados de FIBRA NEXT facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, contarán con las más amplias facultades, en los términos aprobados por la propia Asamblea, para definir, modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y sus componentes, así como cualquier otro término o condición relacionada con la contraprestación, el factor de intercambio y la emisión de CBFIs

**La presente propuesta se somete exclusivamente para efectos informativos y de referencia, así como para conocimiento, análisis y discusión de la Asamblea**

Notas: (1) En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIS ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIS emitidos por FIBRA NEXT. FIBRA NEXT estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIS emitidos por FIBRA Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas. (2) Esta declaración no constituye una oferta o policitación sobre cualquier tipo de valores. Los valores de que se trata no pueden ser, en su caso, objeto de oferta pública hasta que, en su caso, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

# Estructura NEXT Integrando FIBRA Macquarie



Notas: (1) La participación final de Fibr Next en Fibr Macquarie estará determinada en función del porcentaje de aceptación de la oferta pública de adquisición por parte de los tenedores de CBFIs de Fibr Macquarie, en el entendido de que el remanente continuará participando como inversionista en Fibr Macquarie.

# Creando al Líder Indiscutible de Bienes Raíces Industriales en México



Claridad en la estrategia del portafolio pro forma

ABR Industrial: 96% | ABR Retail\*: 4%



+30% del ABR del portafolio pro forma será en mercados denominados "non-core"

ABR Core<sup>(3)</sup>: 68% | ABR Non-core<sup>(2)</sup>: 32%

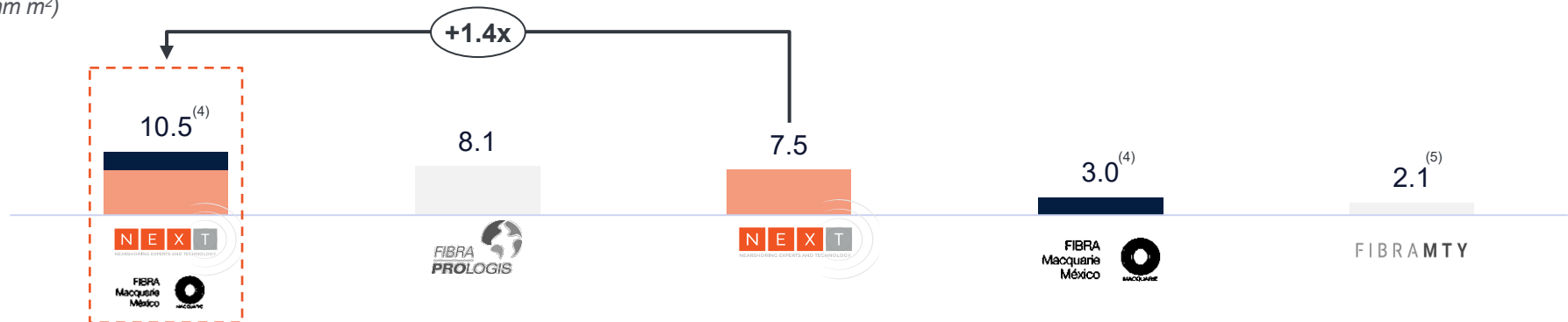


En proceso de desinversión del portafolio de oficinas y retail

ABR Industrial: 88% | ABR Otros: 12%

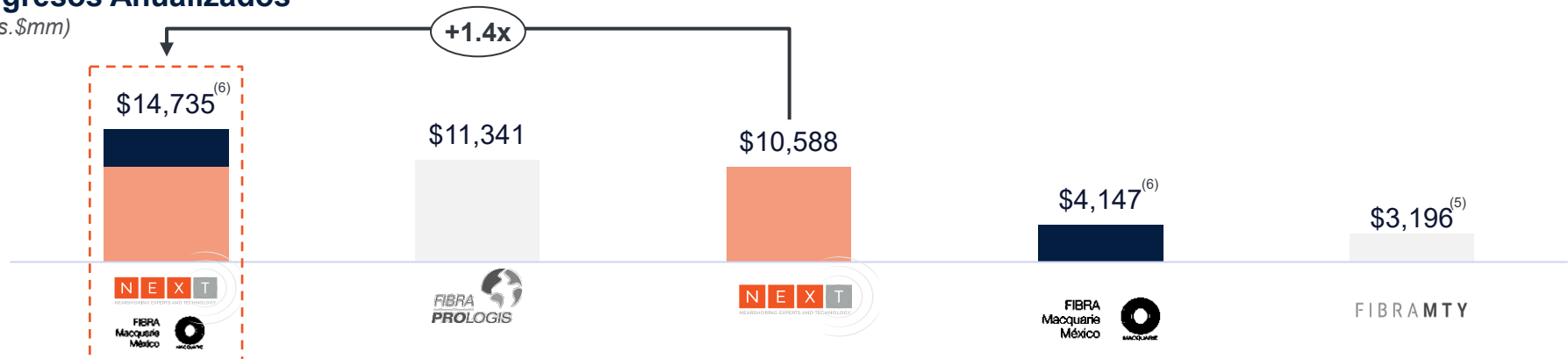
## Área Bruta Rentable (ABR)

(mm m<sup>2</sup>)



## Ingresos Anualizados

(Ps.\$mm)



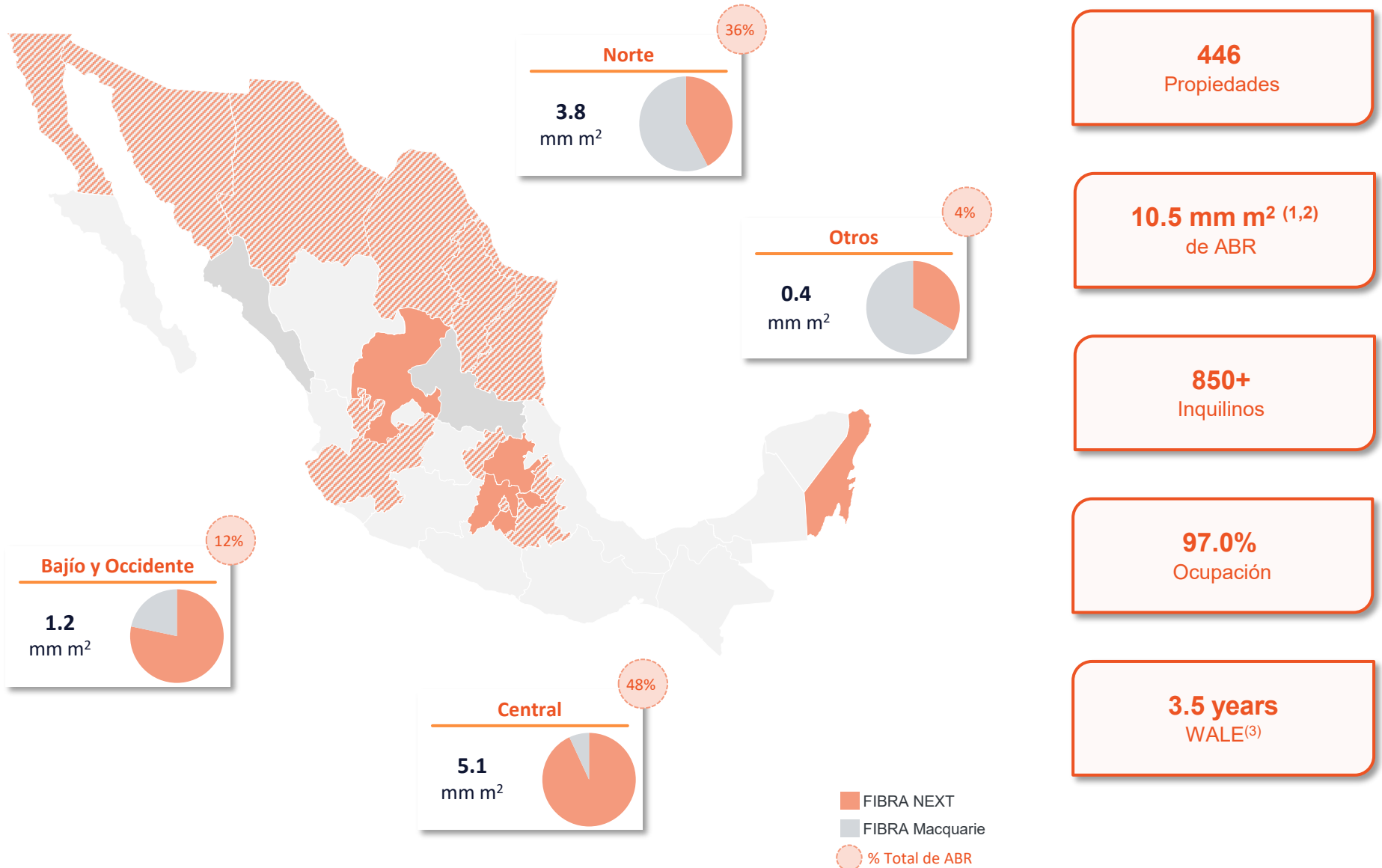
Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Incluye el portafolio industrial y retail de FIBRA Macquarie. (2) Incluye 432 mil m<sup>2</sup> de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (3) Incluye Ciudad de México, Juárez, Monterrey, Guadalajara, Tijuana y Reynosa. (4) Excluye 432 mil m<sup>2</sup> de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (5) Incluye oficinas y retail. (6) Excluye ~PS. \$650mm de portafolio de retail de FIBRA Macquarie.

\* FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m<sup>2</sup> del portafolio retail que se está adquiriendo



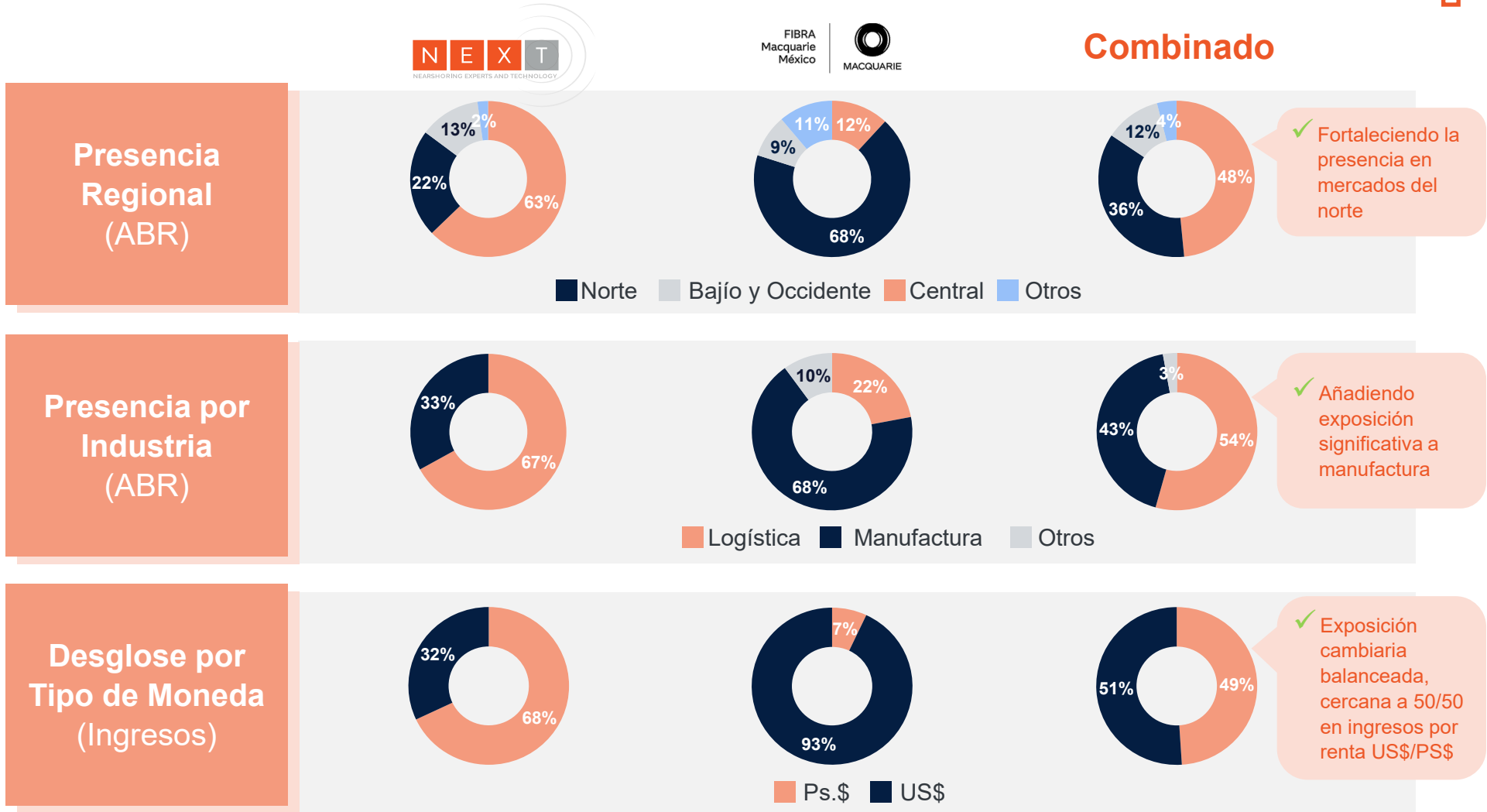
# Fortaleciendo Presencia en los Mercados del Norte



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: Cifras pro forma por la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluyen el portafolio *retail* de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (1) 113.1 mm pies cuadrados; (2) Excluye 432 mil m² de ABR de portafolio de *retail* de FIBRA Macquarie. (3) Promedio ponderado por ABR.

# Portafolio Industrial Pro Forma



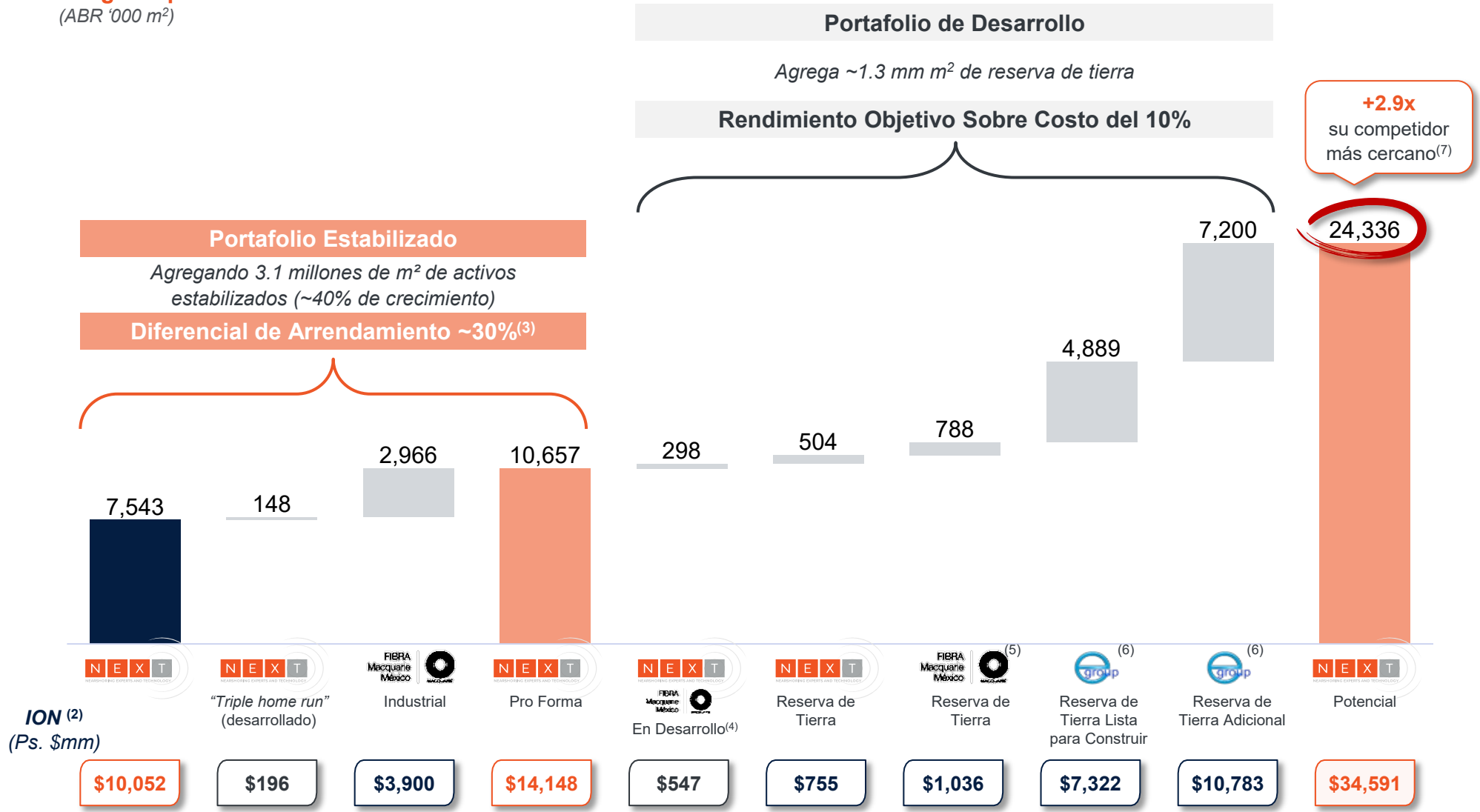
Adicionalmente, FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m<sup>2</sup> del portafolio *retail* que se está adquiriendo

Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: Solo considera el portafolio industrial de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas.

# Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable

**Desglose por ABR<sup>(1)</sup>**  
(ABR '000 m<sup>2</sup>)



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Considera el Área Bruta Rentable (ABR) estabilizada y el ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) Ingreso Operativo Neto (ION) anualizado del 4T25. Cifras convertidas a Ps. \$19,2001 por dólar estadounidense; (3) Ponderado por ABR; (4) Incluye 262 mil m<sup>2</sup> del portafolio "triple home run" y 36 mil m<sup>2</sup> de FIBRA Macquarie; (5) Incluye la adquisición de terrenos para 316 mil m<sup>2</sup> de ABR. (6) ION implícito calculado a un Rendimiento sobre Costo de ~10% sobre el capital invertido de Ps. \$73,218 mm para la reserva de terrenos lista para construir de e-Group y Ps. \$107,828 mm para la reserva de terrenos adicional de e-Group. (7) 8.4 mm<sup>2</sup> de ABR de FIBRA Prologis.

## DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

30 de marzo de 2026



Actinver

---

**Nearshoring Experts & Technology, S.C.**  
FIDEICOMITENTE

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del fideicomiso número 7401 (Fibra Next)**  
FIDUCIARIO EMISOR

**Domicilio del Fiduciario:** Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.


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

**Clave de pizarra:** NEXT25.

Presentado de conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y con el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Anexo D  
Presentación de la Operación Propuesta.

[SE ADJUNTA]



# Propuesta para la Adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie



# Declaraciones a futuro e información financiera

---

**Este documento se presenta exclusivamente como material de apoyo para el análisis, deliberación y, en su caso, aprobación de los asuntos sometidos a consideración de la Asamblea de Tenedores. Su contenido tiene fines exclusivamente informativos y no constituye una oferta pública de adquisición, oferta de venta, solicitud de aceptación, recomendación de inversión, ni invitación alguna para adquirir, suscribir, enajenar o disponer de valores. Cualquier operación que, en su caso, sea aprobada e implementada, estará sujeta a las autorizaciones corporativas y regulatorias correspondientes, así como a la celebración y formalización de la documentación definitiva aplicable.**

## Declaraciones a futuro

El presente documento contiene declaraciones a futuro. Palabras tales como “tenemos la intención”, “intenta”, “anticipamos”, “creemos”, “podríamos”, “estimamos”, “esperamos”, “pronosticamos”, “aconsejamos”, “pretendemos”, “podemos”, “planeamos”, “potencial”, “predecimos”, “buscamos”, “debería”, “sería” así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones. Si uno o más de dichos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este documento y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a este Folleto Informativo.

Ciertas cifras, métricas y referencias pro forma elaboradas con base en información pública, supuestos internos y criterios preliminares, por lo que están sujetas a ajustes.

Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes, cifras y métricas proforma presentados; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Next para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie), se basan en información pública, supuestos internos, así como criterios preliminares, y están sujetos a revisión y/o ajustes una vez que se concluya la operación.

*La información relativa a partes distintas a Fibra Next que se contiene en este documento no es responsabilidad de Next ya que la misma proviene exclusivamente de fuentes de información pública.*

# Resumen de la Operación Propuesta

## Breve Resumen

- La operación propuesta contempla la adquisición de hasta la totalidad de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), mediante uno o varios mecanismos, incluyendo ofertas públicas y/o privadas, con contraprestación en CBFIs de FIBRA NEXT, efectivo o una combinación de ambos
- Asimismo, se propone facultar al Comité Técnico y a los apoderados de FIBRA NEXT para definir, negociar, acordar, modificar e instrumentar los términos y condiciones de la operación, así como celebrar los documentos y actos necesarios para su implementación y perfeccionamiento, sin requerir aprobaciones adicionales
- De igual forma, se propone autorizar a los apoderados, directivos y órganos de FIBRA NEXT y del Administrador para llevar a cabo los trámites, gestiones, autorizaciones, aprobaciones, notificaciones y consentimientos que resulten necesarios ante autoridades, entidades y participantes del mercado para la ejecución de la operación

## Operación para discusión y aprobación

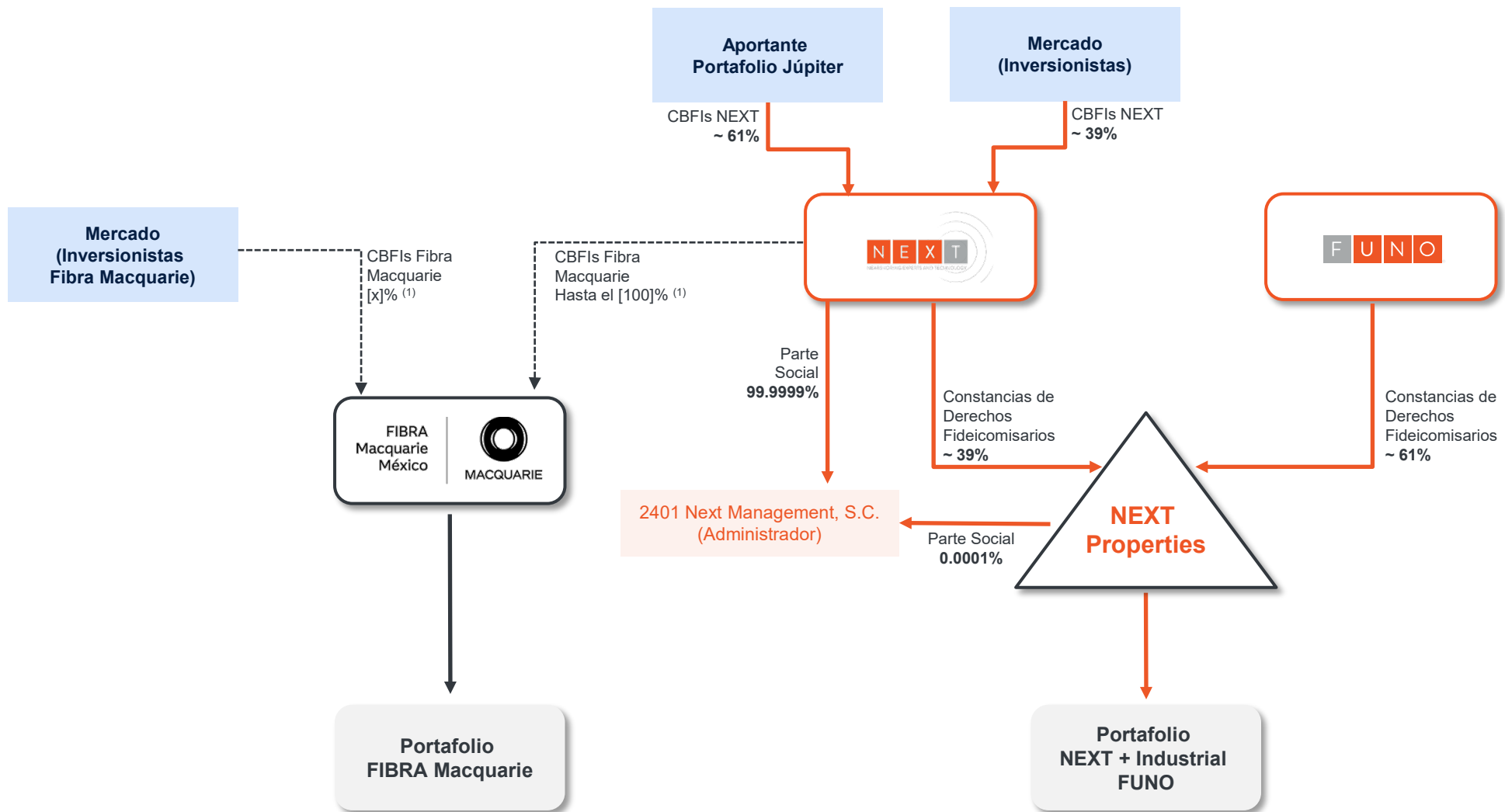
Conforme al comunicado de fecha 18 de marzo de 2026, FIBRA NEXT (BMV: NEXT25) ("NEXT") informó su intención, sujeta a las autorizaciones corporativas y gubernamentales correspondientes, de realizar una oferta pública de adquisición voluntaria por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12), en la que contemplaría ofrecer una combinación de efectivo y capital, así como entablar conversaciones formales con tenedores relevantes, en los siguientes términos: a elección de cada tenedor, 0.420 CBFIs de FIBRA NEXT por cada CBFi de FIBRA Macquarie; \$42.00 pesos en efectivo por cada CBFi de FIBRA Macquarie, hasta por un monto máximo total en efectivo de \$11,720,477,496 pesos, equivalente al 35% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie al 17 de marzo de 2026; o una combinación de ambas alternativas<sup>(1,2)</sup>

De ser aprobado por la Asamblea, el Comité Técnico, así como los apoderados de FIBRA NEXT facultados para tal efecto por el propio Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, contarán con las más amplias facultades, en los términos aprobados por la propia Asamblea, para definir, modificar y/o ajustar las características de la Oferta, incluyendo el Precio de Compra y sus componentes, así como cualquier otro término o condición relacionada con la contraprestación, el factor de intercambio y la emisión de CBFIs

**La presente propuesta se somete exclusivamente para efectos informativos y de referencia, así como para conocimiento, análisis y discusión de la Asamblea**

Notas: (1) En el caso de que la alternativa de los tenedores por efectivo excediera el monto máximo en efectivo, los tenedores recibirían hasta el monto máximo de forma prorrateada, mientras que el resto de los CBFIs ofertados en venta por dichos Tenedores, lo recibirán en CBFIs emitidos por FIBRA NEXT. FIBRA NEXT estima que este precio representaría una oferta estratégica y financieramente atractiva para los tenedores de CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie, superior a otras intenciones previamente anunciadas. (2) Esta declaración no constituye una oferta o policitación sobre cualquier tipo de valores. Los valores de que se trata no pueden ser, en su caso, objeto de oferta pública hasta que, en su caso, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

# Estructura NEXT Integrando FIBRA Macquarie



Notas: (1) La participación final de Fibra Next en Fibra Macquarie estará determinada en función del porcentaje de aceptación de la oferta pública de adquisición por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, en el entendido de que el remanente continuará participando como inversionista en Fibra Macquarie.

# Creando al Líder Indiscutible de Bienes Raíces Industriales en México



Claridad en la estrategia del portafolio pro forma

ABR Industrial: 96% | ABR Retail\*: 4%



+30% del ABR del portafolio pro forma será en mercados denominados "non-core"

ABR Core<sup>(3)</sup>: 68% | ABR Non-core<sup>(2)</sup>: 32%

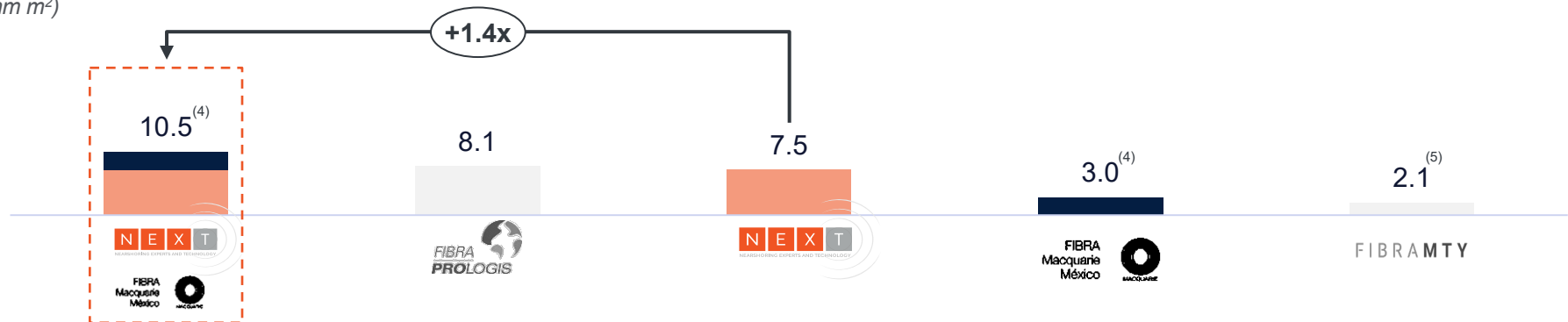


En proceso de desinversión del portafolio de oficinas y retail

ABR Industrial: 88% | ABR Otros: 12%

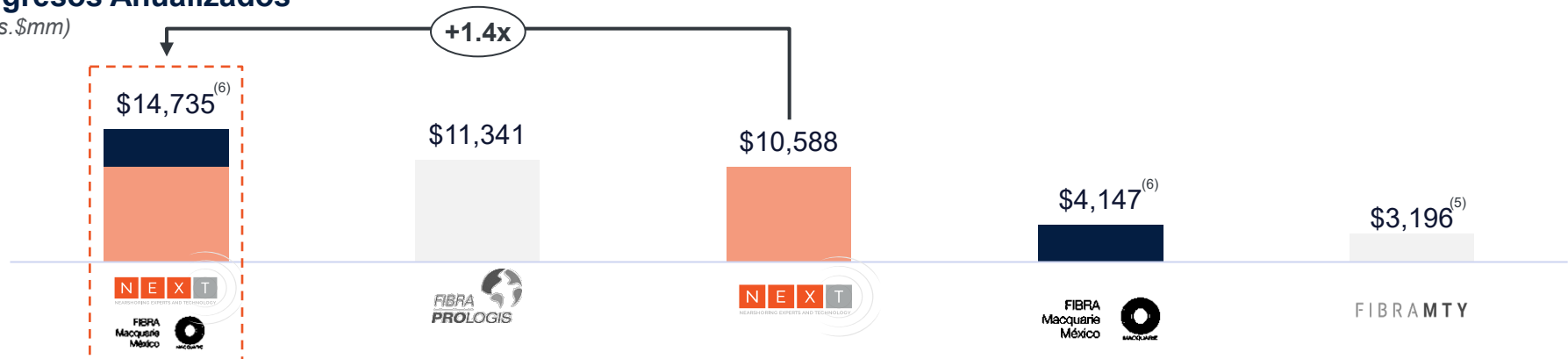
## Área Bruta Rentable (ABR)

(mm m<sup>2</sup>)



## Ingresos Anualizados

(Ps.\$mm)

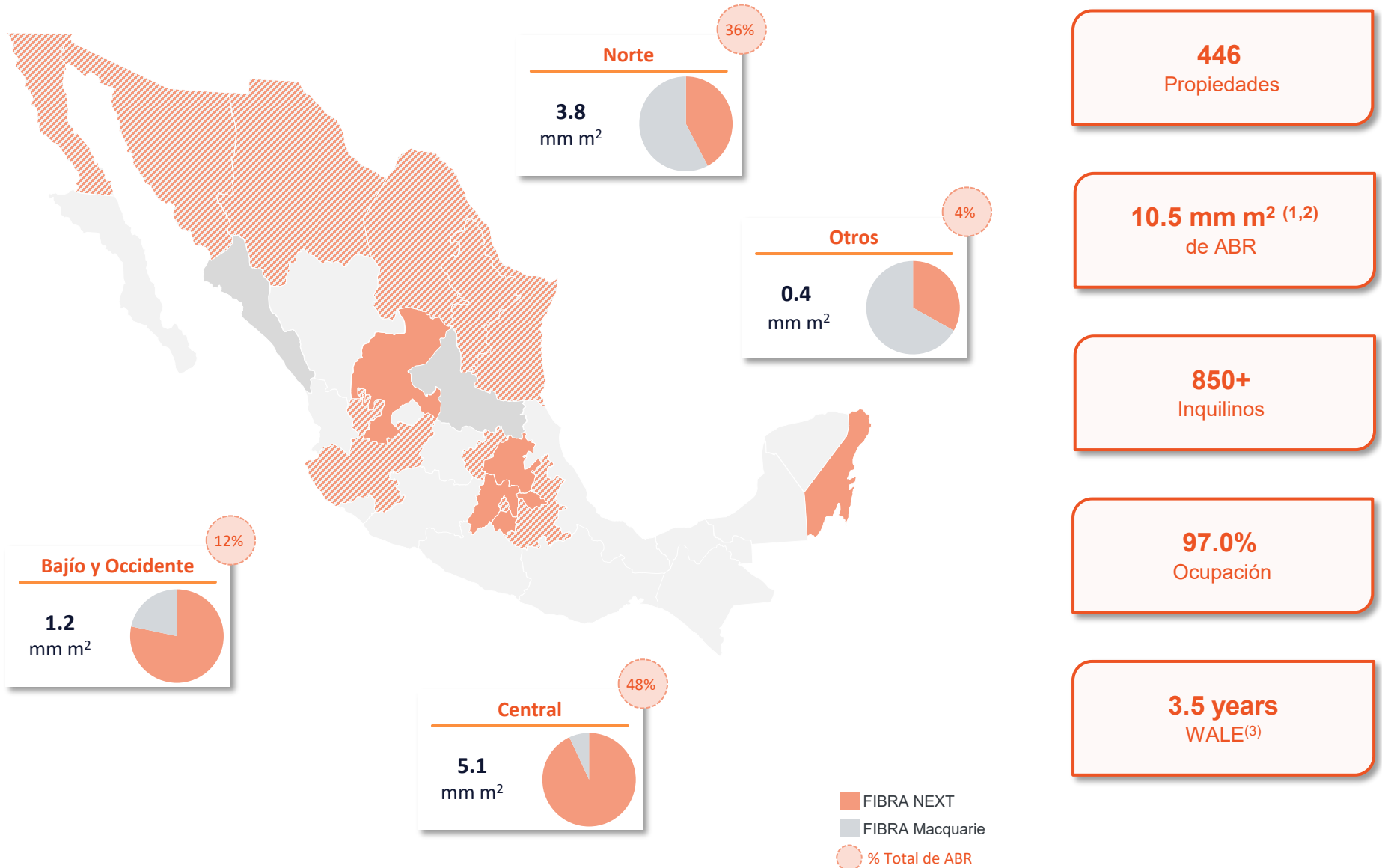


Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Incluye el portafolio industrial y retail de FIBRA Macquarie. (2) Incluye 432 mil m<sup>2</sup> de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (3) Incluye Ciudad de México, Juárez, Monterrey, Guadalajara, Tijuana y Reynosa. (4) Excluye 432 mil m<sup>2</sup> de ABR de portafolio de retail de FIBRA Macquarie. (5) Incluye oficinas y retail. (6) Excluye ~PS. \$650mm de portafolio de retail de FIBRA Macquarie.

\* FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m<sup>2</sup> del portafolio retail que se está adquiriendo

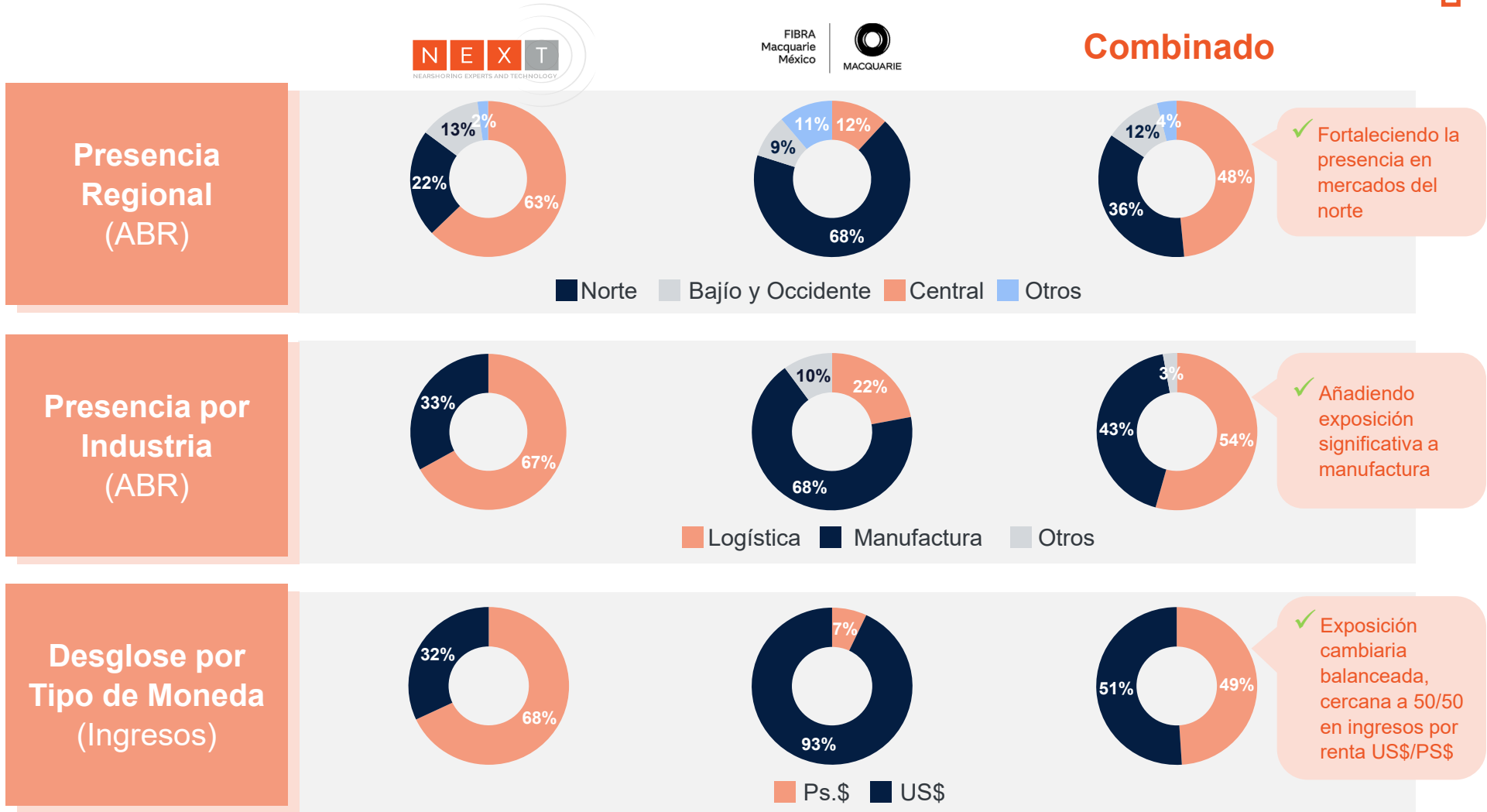
# Fortaleciendo Presencia en los Mercados del Norte



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: Cifras pro forma por la adquisición de FIBRA Macquarie. Excluyen el portafolio *retail* de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas. (1) 113.1 mm pies cuadrados; (2) Excluye 432 mil m<sup>2</sup> de ABR de portafolio de *retail* de FIBRA Macquarie. (3) Promedio ponderado por ABR.

# Portafolio Industrial Pro Forma



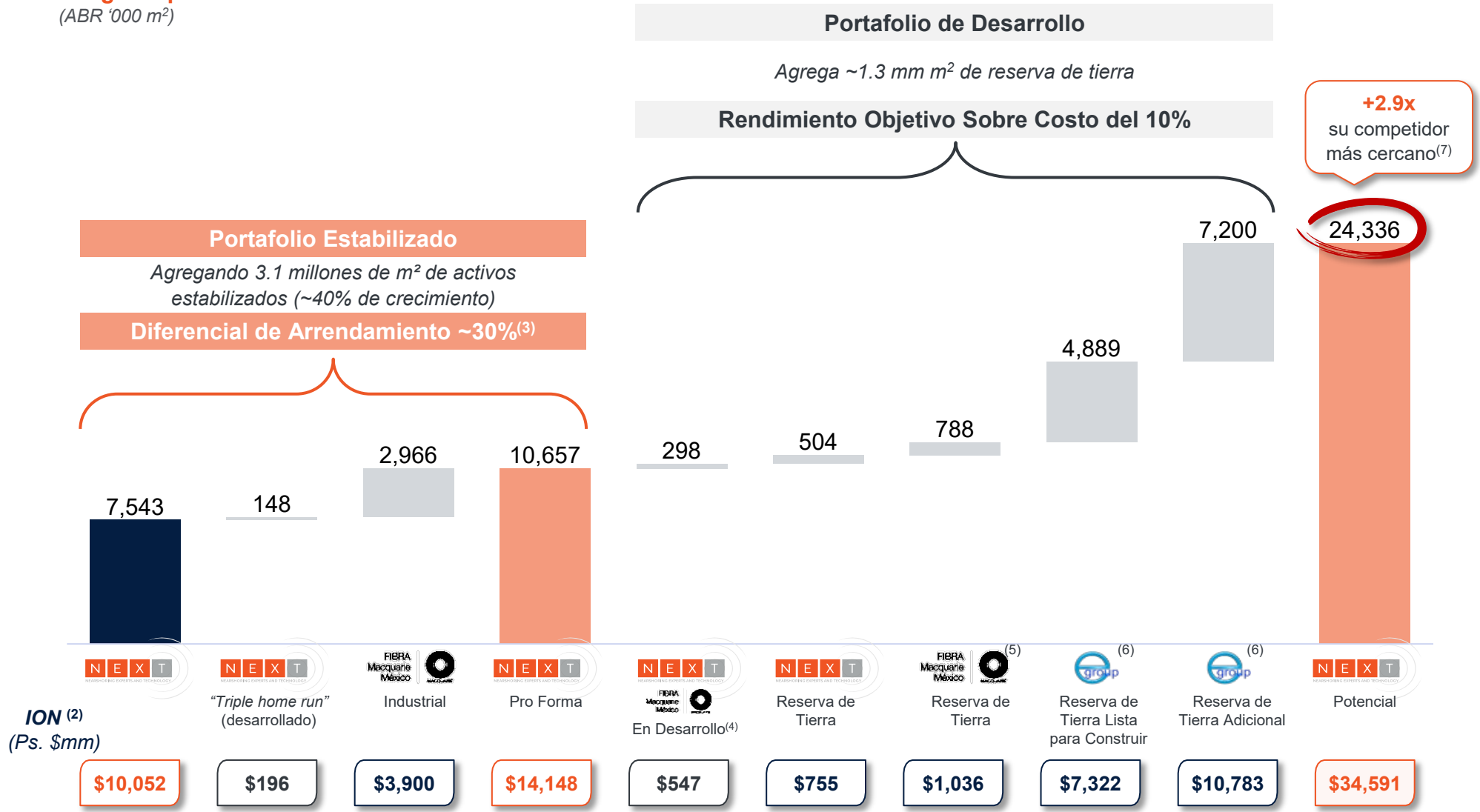
Adicionalmente, FIBRA NEXT tendrá amplia opcionalidad con los 432 mil m<sup>2</sup> del portafolio *retail* que se está adquiriendo

Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: Solo considera el portafolio industrial de FIBRA Macquarie. Norte incluye Nuevo León, Sinaloa, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas y Coahuila. Bajío y Occidente incluye Querétaro, Jalisco y Guanajuato. Central incluye Ciudad de México, Hidalgo, Puebla y Estado de México. Otros incluye Aguascalientes, Chiapas, Durango, Morelos, Quintana Roo, Sonora, San Luis Potosí y Zacatecas.

# Potencial de Crecimiento Combinado Inigualable

**Desglose por ABR<sup>(1)</sup>**  
(ABR '000 m<sup>2</sup>)



Fuente: Documentos públicos de las compañías al 4T25 y presentación a inversionistas de FIBRA NEXT de Noviembre 2025.

Notas: (1) Considera el Área Bruta Rentable (ABR) estabilizada y el ABR en desarrollo, expansión o estabilización; (2) Ingreso Operativo Neto (ION) anualizado del 4T25. Cifras convertidas a Ps. \$19,2001 por dólar estadounidense; (3) Ponderado por ABR; (4) Incluye 262 mil m<sup>2</sup> del portafolio "triple home run" y 36 mil m<sup>2</sup> de FIBRA Macquarie; (5) Incluye la adquisición de terrenos para 316 mil m<sup>2</sup> de ABR. (6) ION implícito calculado a un Rendimiento sobre Costo de ~10% sobre el capital invertido de Ps. \$73,218 mm para la reserva de terrenos lista para construir de e-Group y Ps. \$107,828 mm para la reserva de terrenos adicional de e-Group. (7) 8.4 mm<sup>2</sup> de ABR de FIBRA Prologis.