

Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025



Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados	3
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	6

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

Activo	Notas	31/03/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3	\$ 9,966,778	\$ 10,308,475
Rentas por cobrar ,neto	4	587,004	52,620
Otras cuentas por cobrar	1	204,325	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,028,022	1,288,306
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,330,102	3,424,291
Pagos anticipados		341,854	162,502
Total de activo circulante		15,458,085	15,236,218
Activo no circulante:			
Depósito restringido	3	92,353	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	237,953	155,927
Propiedades de inversión	5	153,814,076	153,009,407
Pagos anticipados		1,179	42,841
Total de activo no circulante		154,145,561	153,299,729
Total de activo		\$ 169,603,646	\$ 168,535,947
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	6	\$ 4,132,968	\$ 4,112,642
Intereses por pagar		435,017	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	8	346,220	368,768
Depósitos de los arrendatarios		15,714	15,714
Rentas anticipadas		30,507	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	262,529	249,949
Total de pasivo a corto plazo		5,222,955	4,948,307
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	6	51,824,209	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		319,846	286,106
Instrumentos financieros derivados	7	123,928	205,584
Total de pasivo a largo plazo		52,267,983	52,120,329
Total de pasivo		57,490,938	57,068,636
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		38,297,500	38,709,610
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	(47,988)
Utilidades (pérdidas) acumuladas		4,609,760	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(123,360)	(201,072)
Total de patrimonio controladora		42,735,912	42,629,361
Participación no controladora		69,376,796	68,837,950
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		112,112,708	111,467,311
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 169,603,646	\$ 168,535,947

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos por:		
Ingresos de arrendamiento	\$ 2,640,613	\$ -
Ingresos por mantenimiento	149,741	-
	2,790,354	-
Gastos de Operación de propiedades:		
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	-
Gastos de mantenimiento	(145,608)	-
Predial	(49,903)	-
Seguros	(40,797)	-
	(289,121)	-
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	2,501,233	-
Gastos Generales y de Administración		
Gastos corporativos	(117,257)	(5,437)
Utilidad de Operación	2,383,976	(5,437)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(276,560)	-
Gastos por intereses	(962,645)	-
Ingresos por intereses	179,782	-
Otros ingresos (gastos)	(2,407)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 1,322,146	\$ (5,437)
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	81,388	-
Utilidad integral consolidada	\$ 1,403,534	\$ (5,437)
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	543,976	5,437
Participación no controladora	778,170	-
	\$ 1,322,146	\$ 5,437
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	621,688	5,437
Participación no controladora	781,846	-
	\$ 1,403,534	\$ 5,437

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025

(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 38,709,610	\$ 4,120,823	\$ (201,072)	\$ 42,629,361	\$ 68,837,950	\$ 111,467,311
Contribuciones de patrimonio				-	-	-
Distribucion a los fideicomisarios	(412,110)	(103,027)	-	(515,137)	(243,000)	(758,137)
Efecto por reestructura societaria	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	543,976	77,712	621,688	781,846	1,403,534
Saldos al 31 de marzo de 2026	\$ 38,297,500	\$ 4,561,772	\$ (123,360)	\$ 42,735,912	\$ 69,376,796	\$ 112,112,708
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1	\$ (1,265)	\$ -	\$ (1,264)	\$ -	\$ (1,264)
Contribuciones de patrimonio	999	-	-	999	-	999
Distribucion a los fideicomisarios	-	-	-	-	-	-
Efecto por reestructura societaria	-	(49,453)	-	(49,453)	-	(49,453)
Pérdida neta del periodo	-	(5,437)	-	(5,437)	-	(5,437)
Saldos al 31 de marzo de 2025	\$ 1,000	\$ (56,155)	\$ -	\$ (55,155)	\$ -	\$ (55,155)

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2026	31/03/2025	31/12/2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,322,146	\$ (5,437)	\$ 5,447,459
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	(3,536,519)
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	279,136	-	(919,158)
Intereses a favor	(179,782)	-	(246,474)
Intereses a cargo	962,645	-	382,510
Otras partidas no monetarias	2,407	-	-
Total	2,386,552	(5,437)	1,127,818
Cambios en el capital de trabajo:			
<i>(Incremento) disminución en:</i>			
Rentas por cobrar a clientes	(534,384)	-	(52,620)
Otras cuentas por cobrar	(1,844)	-	(24)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	178,258	-	(1,444,233)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	94,189	-	(3,424,291)
Pagos anticipados y otros activos	(137,691)	-	(205,343)
<i>Incremento (disminución) en:</i>			
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(35,914)	1,166	556,357
Rentas cobradas por anticipado	18,027	-	12,480
Depósitos de los arrendatarios	33,740	-	300,308
Cuentas por pagar partes relacionadas	(108,736)	5,911	249,836
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	1,892,197	1,640	(2,879,712)
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(203,797)	-	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(741,867)	-	(720,525)
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(329)	-	-
Intereses cobrados	179,782	-	246,474
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(766,211)	-	(474,051)
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(29,744)	-	(6,570)
Instrumentos financieros derivados	(15,673)	-	-
Contribuciones al patrimonio	-	999	15,341,770
Gastos de emisión	-	-	(1,017,814)
Distribuciones a los fideicomisarios	(758,137)	-	(188,243)
Efectivo restringido LP	(799)	-	(91,554)
Intereses pagados	(663,330)	-	(375,365)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,467,683)	999	13,662,224
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(341,697)	2,639	10,308,461
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10,308,475	14	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 9,966,778	\$ 2,653	\$ 10,308,475

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 (Cifras no auditadas)
(Cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)**

1. Organización y descripción de actividades.

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

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

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

Fibra NEXT es un 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 mantendrá el control sobre NEXT Properties, al controlar el Comité Técnico de ambas entidades. Fibra NEXT estará expuesta a rendimientos variables de NEXT Properties a través de las distribuciones de los remanentes de la operación, al ser Fibra NEXT la única fideicomisaria con derecho a recibir dichas distribuciones. (“NEXT Properties”),

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

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

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

- b) Celebrar cualquier convenio de aportación, convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, a efecto de que el Fiduciario adquiera (i) Activos Elegibles, y/o (iii) los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con dichos Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- c) Celebrar los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, el arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualesquier Activo Elegible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;
- d) Celebrar cualesquier documentos de financiamiento, incluyendo sin limitar contratos de crédito y cualesquier garantía relacionada con los mismos no en nombre propio, sino únicamente en su carácter de Fiduciario, que fueren necesarios para la adquisición de bienes, derechos fideicomisarios y cualesquier otro Activo Elegible, así como para la construcción de obras, mejoras e instalaciones en los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente;
- e) Administrar indirectamente a través del Fideicomitente o cualquier tercero que designe el Fideicomitente y mantener los Activos Elegibles y demás bienes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;
- f) Recibir en la Cuenta del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso y las distribuya de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso;
- g) Pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta dónde este alcance, incluyendo sin limitar las Cuentas del Fideicomiso, cualesquier cantidades que el Fideicomitente le instruya previamente y por escrito;
- h) Que previa instrucción por escrito del Fideicomitente, lleve a cabo las operaciones cambiarias, entendidas estas como la compra y/o venta de divisas y/o conversión de fondos a monedas de curso legal;
- i) Llevar a cabo la emisión de cualquier tipo de valores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, CBFIs, certificados bursátiles fiduciarios y certificados de participación, de conformidad con la Ley Aplicable;
- j) De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cumplir con todas las obligaciones fiscales a través del Fideicomitente o de la Persona que este determine;
- k) Cumplir con todas las instrucciones que le gire por escrito el Fideicomitente; y
- l) En caso de que se lleve a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en Contrato de Fideicomiso, determinar el resultado fiscal generado por los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, el cual se dividirá entre los CBFIs en circulación y se distribuirá al menos en un 95% en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, al menos una vez al año.

- m) En caso de que se lleve a cabo una emisión de CBFIs de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de acuerdo con los términos del Contrato y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS;
- n) En general, llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS o cualquier disposición de la legislación aplicable, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente.

Oferta Pública Inicial (IPO)

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

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

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

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

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

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

Dentro de Júpiter II se incluye:

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

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

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

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

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

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

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

Eventos relevantes al 31 de marzo de 2026.

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

- a) Durante el primer trimestre de 2026, NEXT Properties, renovó la línea de crédito con Banco BBVA México, S.A. por \$1,450 millones de pesos con vencimiento inicial el 6 de marzo de 2026, al 4 de junio de 2026.
- b) En el mes de enero se tuvo un siniestro por incendio en la propiedad denominada "Oriente VII" ubicada en el municipio de Matamoros, del cual derivó en pérdida total del inmueble por un monto aproximado de Ps. \$202 millones. La recuperación del siniestro será a través del seguro contratado por el arrendatario de acuerdo con las cláusulas del contrato vigente.

- c) En marzo de 2026, NEXT Properties adquirió el activo industrial denominado "Calopark" ubicado en el estado de Quintana Roo; el precio de adquisición asciende aproximadamente de Ps. \$710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.
- d) El 29 de enero de 2026, en sesión del Comité Técnico se aprobó la distribución del cuarto trimestre de 2025. El 9 de febrero de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de \$515,137 de los cuales, \$103,027 provienen del resultado fiscal y el resto como reembolso de capital.

2. Bases de presentación.

Declaración de cumplimiento.

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma "reportes financieros intermedios".

Bases de preparación.

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

Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias en donde se tiene control. El control se obtiene cuando Fibra NEXT tiene la facultad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener beneficios de sus actividades. Por lo tanto, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 31 de marzo de 2026 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera.

Valuación de propiedades de inversión

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7 *Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.*

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

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

3. Efectivo y equivalentes de efectivo.

	31/03/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>9,966,778</u>	\$ <u>10,308,475</u>

El efectivo restringido se origina por la existencia de tres líneas de crédito que bajo obligaciones contractuales deben contar con un fondo de reserva. La integración es la siguiente:

- a) Banco Mercantil del Norte, S.A: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal, así como dos fechas de pago de intereses, en ambos casos, inmediatas siguientes a la fecha de determinación, cuyo saldo es de \$29 millones al 31 de marzo de 2026.
- b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo mínimo de \$39 millones de pesos durante la vigencia del crédito. El saldo al 31 de marzo de 2026 es de \$45.5 millones de pesos.
- c) Metlife México, S.A.: NEXT Properties deberá depositar con la acreditante la cantidad de un saldo equivalente al pago de dos meses de principal e intereses del préstamo y que al 31 de marzo de 2026 representa un saldo de \$17.8 millones de pesos.

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

4. Rentas por cobrar a clientes, neto.

	31/03/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	\$ 640,330	\$ 68,549
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	<u>(53,326)</u>	<u>(15,929)</u>
	\$ 587,004	\$ 52,620

5. Propiedades de inversión.

	31/03/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 151,653,420	\$ 151,037,491
Propiedades de inversión en proceso de construcción	1,013,740	975,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	570,000	420,000
Reservas territoriales	576,916	576,916
	<u>\$ 153,814,076</u>	<u>\$ 153,009,407</u>

	31/03/2026	31/12/2025
Numero de Propiedades:		
Calopark	1	-
Portafolio FUNO Industrial	182	182
Portafolio Júpiter I	9	9
Portafolio Júpiter II	9	9
THR	1	1
Doña Rosa II	1	1
Total de propiedades de inversión	<u>203</u>	<u>202</u>
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	18
Total de propiedades	<u>221</u>	<u>220</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adquisiciones	Inversión de capital neto	Construcciones en proceso	Intereses capitalizados	Comisión mercantil	Saldo al 31 de marzo de 2026
Portafolio Júpiter I	\$ 15,078,683	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,078,683
Portafolio Júpiter II	17,656,053	-	12,500	-	-	72	17,668,625
Portafolio THR	420,000	-	-	150,000	-	-	570,000
Doña Rosa II	219,970	-	-	-	-	-	219,970
Portafolio FUNO Industrial	119,057,785	-	(192,517)	38,456	329	53,962	118,958,015
Calopark	-	741,867	-	-	-	-	741,867
Reservas territoriales	576,916	-	-	-	-	-	576,916
Saldo al final del periodo	<u>\$ 153,009,407</u>	<u>\$ 741,867</u>	<u>\$ (180,017)</u>	<u>\$ 188,456</u>	<u>\$ 329</u>	<u>\$ 54,034</u>	<u>\$ 153,814,076</u>

6. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2026					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Bono	Internacional	USD	4.87%	dic-25	ene-30	\$ -	387,497
Bono	Internacional	USD	7.70%	dic-25	ene-32	-	409,781
Bono	Internacional	USD	7.38%	dic-25	feb-34	-	299,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	dic-25	ene-44	-	350,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	dic-25	ene-50	-	437,500
							1,884,678
Quirografario	Citi México	USD	SOFR + 0.80%	dic-25	jun-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR + 2.10%	dic-25	sep-27	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,213
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	\$ 731,255	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	977,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,832,824	-
Hipotecario	Banorte - Santin I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	506,130	-
Hipotecario	Banorte - Santin II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	505,691	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	mar-26	jun-26	1,450,000	-
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 \$ 6,002,900	\$ 2,791,891
						Tipo de cambio al 31 de marzo de 2026	18.0667
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 en dólares equivalente en pesos \$	50,440,248
						Saldos insolutos al 31 de marzo de 2026 equivalente en pesos \$	56,443,148
						Prestamos a corto plazo	4,205,567
						Costo de la transacción a corto plazo	(72,599)
						\$	4,132,968
						Prestamos a largo plazo	52,237,581
						Costo de la transacción a largo plazo	(413,372)
						\$	51,824,209

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

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

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

7. Instrumentos Financieros Derivados

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

Para el caso de NEXT Properties y sus compromisos, se ha contratado un tipo de instrumento financiero derivado: Swap de Tasa de Interés (IRS por sus siglas en inglés), Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topa el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de NEXT Properties

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
	Total			14,012,083	(127,337)	(123,928)	(209,881)	(205,584)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de \$30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.70% (3.60% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).

- (2) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de marzo 2026 de \$1,198 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 9.12% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

- (3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por \$1,012 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spread de 2.50% y 2.60% respectivamente y fecha de vencimiento en marzo 2031 y junio 2037 respectivamente:
 - Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.30% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

Ahora bien, la valuación total del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2026 asciende a un pasivo de \$123,928.

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2026	VR Derivado Marzo 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	(96,921)	(94,628)	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	(785)	(719)	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(19,923)	(19,551)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(5,961)	(5,845)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,747)	(3,185)	(11,753)	(11,066)
Total				14,012,083	(127,337)	(123,928)	(209,881)	(205,584)

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

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

	31/03/2026	31/12/2025
Proveedores	\$ 125,330	\$ 224,038
Pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	220,890	144,730
	\$ 346,220	\$ 368,768

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2026	31/12/2025
Por cobrar		
Fideicomiso Fibra UNO	\$ 689,094	\$ 1,042,878
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	15,613	175,543
Banco Ve Por Mas, S.A. Fideicomiso 303	131,809	14,677
Forum Tlaque S.A.P.I. de C.V.	25,000	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	20,952	35,615
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	15,478	16,378
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,248	2,248
Parque Industrial Tecnológico III P en C	138	-
Fideicomiso 1205/2010	-	967
Otros	127,690	-
	\$ 1,028,022	\$ 1,288,306
Por cobrar no circulante		
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	\$ 237,953	\$ 155,927

	31/03/2026	31/12/2025
Por Pagar		
Fidecomiso Fibra UNO	\$ 3,931	\$ 198,234
Parks Mantenimiento, S.C.	121,316	-
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	10,000	-
Fundación Funo A.C.	6,612	1,088
F1 Management S.C.	67,164	50,627
PRK Industrial S.A. de C.V.	41,947	-
Otros	11,559	-
	\$ 262,529	\$ 249,949

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.

Al 31 de marzo de 2026, los importes de rentas por cobrar por parte de estos agentes se presentan como cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas son:

	31/03/2026	31/03/2025
Ingresos:		
Rentas		
Otras partes relacionadas	\$ 119	\$ -
	\$ 119	\$ -
Gastos:		
Gastos de mantenimiento, operativos y administración de obra		
F1 Management SC	\$ 67,164	\$ -
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14 SA de CV	150,000	-
Parks Mantenimiento, S.C.	121,316	-
PRK Industrial S.A. de C.V.	40,618	-
Otras partes relacionadas	11,934	-
	\$ 391,032	\$ -

10. Patrimonio.

Originalmente el patrimonio de Fibra NEXT consistió en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

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.

En enero de 2026, Fibra NEXT en cumplimiento a sus obligaciones contractuales respecto al proceso de aportación del portafolio Júpiter puso en circulación 120,835,869 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

Dicha operación se realizó conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y con las autorizaciones previamente otorgadas por los órganos de gobierno.

CBFI's en circulación

Al 31 de marzo de 2026, 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)
Oferta subsecuente (follow on)	Noviembre de 2025	73,420,000
CBFIs en circulación al 31 de diciembre del 2025		\$ 271,567,713
Aportación Júpiter adicional	Enero de 2026	\$ 105,885,869
Aportación Coacalco II	Enero de 2026	1,950,000
Olimpo etapa 2-a	Enero de 2026	13,000,000
CBFIs totales		\$ 392,403,582

Distribuciones

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

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

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

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

No obstante, para fines de comparabilidad del desempeño operativo del portafolio, a continuación, se presenta información proforma sobre los resultados operativos como si los portafolios de propiedades hubieran estado en operación dentro de Fibra NEXT durante los periodos terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

	Cifras reales al 31/03/2026	Cifras reales al 31/03/2025	Cifras proforma al 31/03/2025
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 2,640,613	\$ -	\$ 2,648,176
Ingresos por mantenimiento	149,741	-	139,372
	<u>2,790,354</u>	<u>-</u>	<u>2,787,548</u>
Servicios de gestión de propiedades	(52,813)	-	(52,964)
Gastos de mantenimiento	(145,608)	-	(162,705)
Predial	(49,903)	-	(44,706)
Seguros	(40,797)	-	(31,571)
Gastos corporativos de administración	(117,257)	5,437	(112,975)
	<u>(406,378)</u>	<u>5,437</u>	<u>(404,921)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	\$ 2,383,976	\$ 5,437	\$ 2,382,627

12. Aprobación de estados financieros.

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