Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025

Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025

Contenido

	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales	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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
(En miles de pesos, cifras 2026 no auditadas)

Activo	Notas	30/09/2026	31/12/2025
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**3**	$ 2,351,132	$ 10,308,475
Rentas por cobrar, neto	**4**	278,196	52,620
Otras cuentas por cobrar		119,435	24
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	303,474	1,288,306
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		4,129,957	3,424,291
Instrumentos financieros derivados	**7**	50,727	-
Pagos anticipados		267,013	162,502
Total de activo circulante		**7,499,934**	**15,236,218**
Activo no circulante:			
Depósito restringido	**3**	78,291	91,554
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	**9**	207,614	155,927
Propiedades de inversión	**5**	175,254,793	153,009,407
Pagos anticipados		-	42,841
Instrumentos financieros derivados	**7**	4,690	-
Total de activo no circulante		**175,545,388**	**153,299,729**
Total de activo		$ **183,045,322**	$ **168,535,947**

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		30/09/2026	31/12/2025
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	**6**	$ 5,949,891	$ 4,112,642
Intereses por pagar		433,973	188,754
Proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar	**8**	284,758	368,768
Depósitos de los arrendatarios		45,970	15,714
Rentas anticipadas		76,156	12,480
Cuentas por pagar a partes relacionadas	**9**	469,481	249,949
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		166,694	-
Total de pasivo a corto plazo		**7,426,923**	**4,948,307**
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	**6**	55,033,712	51,628,639
Depósitos de los arrendatarios		367,901	286,106
Instrumentos financieros derivados	**8**	26,183	205,584
Total de pasivo a largo plazo		**55,427,796**	**52,120,329**
Total de pasivo		**62,854,719**	**57,068,636**
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes	**11**	40,470,408	38,709,610
Otras cuentas de patrimonio		(47,988)	(47,988)
Utilidades acumuladas		6,653,043	4,168,811
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		26,362	(201,072)
Reserva para la recompra de CBFI´s		2,029,518	-
Total de patrimonio controladora		**49,131,343**	**42,629,361**
Participación no controladora		71,059,260	68,837,950
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		**120,190,603**	**111,467,311**
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ **183,045,322**	$ **168,535,947**

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

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

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Ingresos por:						
Ingresos de arrendamiento	$ 8,262,257	$ 2,912,687	$ 5,349,570	$ 126,478	$ 126,478	$ -
Ingresos por mantenimiento	521,526	201,751	319,775	5,906	5,906	-
	8,783,783	**3,114,438**	**5,669,345**	**132,384**	**132,384**	**-**
Gastos por Operación de propiedades:						
Servicios de gestión de propiedades	(161,706)	(54,720)	(106,986)	(2,487)	(2,487)	-
Gastos de mantenimiento	(487,222)	(179,651)	(307,571)	(5,905)	(5,905)	-
Predial	(148,126)	(47,814)	(100,312)	(1,622)	(1,622)	-
Seguros	(128,227)	(46,624)	(81,603)	(1,151)	(1,151)	-
	(925,281)	**(328,809)**	**(596,472)**	**(11,165)**	**(11,165)**	**-**
Resultado operativo derivado de actividades de arrendamiento	**7,858,502**	**2,785,629**	**5,072,873**	**121,219**	**121,219**	**-**
Gastos Generales y de Administración						
Gastos corporativos	(332,313)	(118,392)	(213,921)	(8,652)	1,742	(10,394)
Utilidad (pérdida) de Operación	**7,526,189**	**2,667,237**	**4,858,952**	**112,567**	**122,961**	**(10,394)**
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	348,056	(1,019,139)	1,367,195	(341)	(341)	-
Gastos por intereses	(2,881,080)	(960,262)	(1,920,818)	-	-	-
Ingresos por intereses	377,847	40,273	337,574	93,436	93,436	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	2,624,399	2,624,399	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	$ **7,995,411**	$ **3,352,508**	$ **4,642,903**	$ **205,662**	$ **216,056**	$ **(10,394)**
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	235,047	89,011	146,036	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	$ **8,230,458**	$ **3,441,519**	$ **4,788,939**	$ **205,662**	$ **216,056**	$ **(10,394)**
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	3,168,759	1,335,541	1,833,218	188,702	199,096	(10,394)
Participación no controladora	4,826,652	2,016,967	2,809,685	16,960	16,960	-
	$ **7,995,411**	$ **3,352,508**	$ **4,642,903**	$ **205,662**	$ **216,056**	$ **(10,394)**
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	3,396,193	1,416,229	1,979,964	188,702	199,096	(10,394)
Participación no controladora	4,834,265	2,025,290	2,808,975	16,960	16,960	-
	$ **8,230,458**	$ **3,441,519**	$ **4,788,939**	$ **205,662**	$ **216,056**	$ **(10,394)**

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

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

		Patrimonio	Utilidades (pérdidas acumuladas)	ORI / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFI's	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	**11**	4,814,186	-	-	-	4,814,186	-	4,814,186
Distribución a los fideicomisarios		(993,612)	(684,529)	-	-	(1,678,141)	(2,612,955)	(4,291,096)
Reserva de recompra de CBFIs		-	(2,029,518)	-	2,029,518	-	-	-
Recompra de CBFIs		-	-	-	(30,256)	(30,256)	-	(30,256)
Utilidad neta e integral consolidada		-	3,168,759	227,434	-	3,396,193	4,834,265	8,230,458
Saldos al 30 de septiembre de 2026		**$ 42,530,184**	**$ 4,575,535**	**$ 26,362**	**$ 1,999,262**	**$ 49,131,343**	**$ 71,059,260**	**$ 120,190,603**
Saldos al 31 de diciembre de 2024		**$ 1**	**$ (1,265)**	**$ -**	**$ -**	**$ (1,264)**	**$ -**	**$ (1,264)**
Contribuciones de patrimonio	**11**	21,114,647	-	-	-	21,114,647	1,235,607	22,350,254
Gastos de emisión		(411,345)	-	-	-	(411,345)	-	(411,345)
Efecto por reesctructura societaria		-	(47,988)	-	-	(47,988)	-	(47,988)
Utilidad neta e integral consolidada		-	188,702	-	-	188,702	16,960	205,662
Saldos al 30 de septiembre de 2025		**$ 20,703,303**	**$ 139,449**	**$ -**	**$ -**	**$ 20,842,752**	**$ 1,252,567**	**$ 22,095,319**

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

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

	30/09/2026	Flujos del tercer trimestre 2026	30/06/2026	30/09/2025	Flujos del tercer trimestre 2025	30/06/2025
Actividades de operación:						
Utilidad neta consolidada del año	**$ 7,995,411**	**$ 3,352,508**	**$ 4,642,903**	**$ 205,662**	**$ 216,056**	**$ (10,394)**
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:						
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(2,624,399)	(2,624,399)	-	-	-	-
Fluctuación cambiaria no realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(350,286)	1,036,513	(1,386,799)	-	-	-
Amortizaciones	-	-	-	3,222	3,222	-
Intereses a favor	(377,847)	(40,273)	(337,574)	(93,436)	(93,436)	-
Intereses a cargo	2,881,080	960,262	1,920,818	-	-	-
Otras partidas no monetarias	861	861	-	-	-	-
Total	7,524,820	2,685,472	4,839,348	115,448	125,842	(10,394)
Cambios en el capital de trabajo:						
(Incremento) disminución en:						
Rentas por cobrar a clientes	(225,576)	62,665	(288,241)	(41,026)	(41,026)	-
Otras cuentas por cobrar	(15,407)	(9,846)	(5,561)	(112,022)	(112,022)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	933,145	(122,569)	1,055,714	(16,018)	(16,018)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(705,666)	(411,833)	(293,833)	(1,784,950)	(1,784,950)	-
Pagos anticipados y otros activos	(61,670)	121,956	(183,626)	(2,271)	(2,271)	-
Incremento (disminución) en:						
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(454,397)	(189,465)	(264,932)	116,894	114,870	2,024
Rentas cobradas por anticipado	63,676	(22,592)	86,268	1,562	1,562	-
Depósitos de los arrendatarios	112,051	41,633	70,418	115,907	115,907	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	219,532	222,144	(2,612)	17,785	6,780	11,005
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	7,390,508	2,377,565	5,012,943	(1,588,691)	(1,591,326)	2,635
Actividades de inversión:						
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,277,928)	(109,613)	(3,168,315)	-	-	-
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(7,455,923)	(4,243,452)	(3,212,471)	(61,484)	(61,484)	-
Recuperación de seguros	56,702	54,126	2,576	-	-	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(44,968)	(37,870)	(7,098)	-	-	-
Intereses cobrados	377,847	40,273	337,574	93,436	93,436	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,344,270)	(4,296,536)	(6,047,734)	31,952	31,952	-
Actividades de financiamiento:						
Pagos de préstamos	(113,242)	(50,204)	(63,038)	-	-	-
Préstamos obtenidos	2,080,000	2,080,000	-	-	-	-
Gastos de estructuración de deuda	(171,562)	(40,220)	(131,342)	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	(54,755)	(20,190)	(34,565)	-	-	-
Contribuciones al patrimonio	-	-	-	8,000,000	8,000,002	(2)
Gastos de emisión	-	-	-	(411,574)	(411,574)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,291,096)	(1,694,841)	(2,596,255)	-	-	-
Recompra de CBFIs	(30,256)	(30,256)	-	(229)	(229)	-
Efectivo restringido LP	13,263	2,839	10,424	-	-	-
Intereses pagados	(2,435,933)	(1,416,643)	(1,019,290)	-	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(5,003,581)	(1,169,515)	(3,834,066)	7,588,197	7,588,199	(2)
Efectivo y efectivo restringido:						
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(7,957,343)	(3,088,486)	(4,868,857)	6,031,458	6,028,825	2,633
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10,308,475	-	10,308,475	14	-	14
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 2,351,132**	**$ (3,088,486)**	**$ 5,439,618**	**$ 6,031,472**	**$ 6,028,825**	**$ 2,647**
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:						
Contribuciones al patrimonio	$ 4,814,186			$ 13,114,876		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(8,536,436)			(13,114,876)		
Asunción de deuda	3,722,250			-		

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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025
(Cifras 2026 no auditadas, cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta Pública Inicial (IPO)

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

Dentro del Portafolio Júpiter I se incluye:

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

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

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

Emisión subsecuente de capital (Follow On)

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

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

Dentro de Júpiter II se incluye:

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

Creación del Joint Venture-NEXT Properties

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

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

La transmisión de las propiedades y deudas fue realizada en diversos momentos para efectos legales, derivado de los tiempos en que se obtuvieron las escrituras de 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 afectos operativos y administrativos, los resultados de operación de los inmuebles e intereses imputables se retrotrajeron al 24 de noviembre de 2025. Con estas transacciones, el portafolio industrial de NEXT Properties está compuesto de 200 propiedades, con un potencial estimado de 8.1 millones de m² de área bruta rentable, incluyendo reservas territoriales.

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

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

Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2026.

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

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

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

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

c) El 11 de agosto de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de $606.4 millones de los cuales, $303.2 millones corresponden a resultado fiscal y $303.2 a reembolso de capital.

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la LRCVS contempla una comisión por disponibilidad equivalente al 0.30% anual sobre el monto comprometido no dispuesto, la cual se devenga durante el periodo de disponibilidad y se liquida trimestralmente.

Por otra parte, el contrato establece el cumplimiento de diversos indicadores financieros, entre los que destacan: (i) mantener una deuda total en circulación no mayor al 60% de los activos totales; (ii) mantener una deuda garantizada no superior al 40% de los activos totales; (iii) mantener una razón mínima de cobertura del servicio de la deuda entre 1.50 y 1.00, medida como: Ingreso Consolidado Disponible para el Servicio de la Deuda / Servicio Anual de la Deuda; (iv) mantener una razón mínima de cobertura de intereses de la deuda no garantizada entre 1.75 y 1.00, medida como: Ingreso Operativo Neto de Activos No Gravados / Gasto por Intereses de la Deuda No Garantizada y (v) mantener una razón de deuda no garantizada no mayor al 60%, medida como: Deuda No Garantizada / Valor de los Activos No Gravados.

g) El 04 de junio de 2026, NEXT Properties amplió el vencimiento de la disposición con BBVA México, S.A. por $1,450 millones de pesos del 04 de junio de 2026 al 02 de octubre de 2026. En esa misma fecha, NEXT Properties amplió el vencimiento de la disposición con Banco Citi México, S.A. por $145 millones de dólares norteamericanos hasta septiembre de 2026 y luego fue ampliada hasta diciembre de 2026.

h) 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 06 de marzo de 2026, al 04 de junio de 2026. Con posterioridad, se amplió hasta diciembre de 2026.

i) El 11 de mayo de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de Ps $556.6 millones de los cuales, $278.3 millones corresponden a resultado fiscal y $278.3 a reembolso de capital.

j) 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 $202 millones. La recuperación del siniestro será a través del seguro contratado por el arrendatario de acuerdo con las cláusulas del contrato vigente.

k) 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 $710 millones, dicho activo cuenta con un área bruta rentable de (GLA) aproximada de 50,000 m² y una ocupación al 100%.

l) 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 30 de junio 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 30 de septiembre 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 valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realizó su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026, aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de pesos frente al dólar norteamericano en proporción a los ingresos que generan los diferentes portafolios. 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:

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

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,351,132	$ 10,308,475
Depósito restringido	$ 78,291	$ 91,554

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; al 30 de septiembre de 2026 se cuenta con un saldo de $25.7 millones de pesos.

b) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.: NEXT Properties se obliga a mantener un saldo del fondo de reserva, el cual se determina de sumar dos fechas de pago de principal y dos fechas de pago de intereses inmediatas siguientes a la fecha de determinación; al 30 de septiembre de 2026, se cuenta con un saldo de $34.8 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 30 de septiembre 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

	30/09/2026	31/12/2025
Rentas por cobrar a clientes	$ 364,707	$ 68,549.00
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(86,511)	(15,929)
	$ 278,196	$ 52,620

5. Propiedades de inversión

	30/09/2026	31/12/2025
Valor razonable:		
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	$ 169,795,110	$ 151,037,491
Propiedades de inversión en proceso de construcción	4,882,692	975,000
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	420,000
Reservas territoriales	576,991	576,916
	$ 175,254,793	**$ 153,009,407**

	30/09/2026	31/12/2025
Numero de Propiedades:		
Saturno	2	-
Atlas	15	-
Calopark	1	-
Portafolio FUNO Industrial	182	182
Portafolio Júpiter I	9	9
Portafolio Júpiter II	9	9
THR	3	1
Doña Rosa II	1	1
Total de propiedades de inversión	**222**	**202**
Reservas territoriales del portafolio FUNO Industrial	18	18
Total de propiedades	**240**	**220**

	Saldo al 31 de diciembre de 2025	Adquisiciones	Inversión de capital neto	Construcciones en proceso neto	Intereses capitalizados	Comisión mercantil neta	Efecto de valor razonable	Saldo al 30 de septiembre de 2026
Portafolio Júpiter I	$ 15,078,683	$ -	$ 13,617	$ 675,000	35	$ 18,584	$ 247,076	$ 16,032,995
Portafolio Júpiter II	17,656,053	-	3,787	-	59	6,197	272,451	17,938,547
Portafolio THR	420,000	2,645,176	-	3,107,427	42,355	13,639	-	6,228,597
Doña Rosa II	219,970	-	-	-	-	-	3,346	223,316
Portafolio FUNO Industrial	119,057,785	-	(36,861)	58,992	2,361	141,072	2,101,525	121,324,874
Calopark	-	744,962	-	-	-	14	-	744,976
Atlas	-	2,487,557	13,401	-	158	2,747	-	2,503,863
Saturno	-	9,680,634	-	-	-	-	-	9,680,634
Reservas territoriales	576,916	-	75	-	-	-	-	576,991
Saldo al final del periodo	**$ 153,009,407**	**$ 15,558,329**	**$ (5,981)**	**$ 3,841,419**	**44,968**	**$ 182,253**	**$ 2,624,398**	**$ 175,254,793**

6. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre 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%	sep-26	dic-26	-	145,000
Quirografario	BBVA - Titán **	USD	SOFR +1.95%	dic-25	sep-29	-	750,000
Hipotecario	BBVA - Atizapán II	USD	SOFR + 2.35%	nov-25	may-29	-	12,038
Hipotecario	Metlife - Doña Rosa	MXN	11.58%	dic-25	dic-28	$ 729,390	-
Hipotecario	BBVA - Atizapán I **	MXN	TIIE + 1.85%	nov-25	may-29	963,000	-
Hipotecario	Bancomext - Júpiter	MXN	TIIE + 1.35%	nov-25	feb-31	1,817,024	-
Hipotecario	Banorte - Santín I **	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	481,120	-
Hipotecario	Banorte - Santín III **	MXN	TIIEF + 2.60%	ago-26	ago-36	298,909	-
Hipotecario	Banorte - Santín II **	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	498,545	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 0.80%	jul-26	oct-26	1,450,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIEF + 0.75%	ago-26	nov-26	1,780,000	-
Quirografario	BBVA - Tultepark II	MXN	TIIE + 1.85%	sep-26	may-29	722,250	-
Quirografario	BBVA - Tultipark V	MXN	TIIEF + 2.20%	sep-26	ago-30	3,000,000	-
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026	$ 11,740,238	$ 2,791,716
					Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026		17.8413
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 en dólares equivalente en pesos		$ 49,807,843
					Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2026 equivalente en pesos		$ 61,548,081
					Préstamos a corto plazo		6,067,815
					Costo de la transacción a corto plazo		(117,924)
							$ 5,949,891
					Préstamos a largo plazo		55,480,266
					Costo de la transacción a largo plazo		(446,554)
							$ 55,033,712

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

El crédito quirografario por $750 millones de dólares norteamericanos con BBVA (Titán) y vencimiento original septiembre de 2027 ha sido extendido dos años para efectos de estos estados financieros, ya que es potestad de la Compañía su extensión contractual, es decir a septiembre de 2029.

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 - Santín I	MXN	TIIE + 2.50%	nov-25	mar-31	518,310	-
Hipotecario	Banorte - Santín II**	MXN	TIIEF + 2.60%	nov-25	jun-37	508,235	-
Quirografario	BBVA I	MXN	TIIEF + 1.17%	dic-25	mar-26	1,450,000	-
					Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2025	$ 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
					Préstamos a corto plazo		4,185,801
					Costo de la transacción a corto plazo		(73,159)
							$ 4,112,642
					Préstamos a largo plazo		52,007,964
					Costo de la transacción a largo plazo		(379,325)
							$ 51,628,639

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

7. Instrumentos Financieros Derivados

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

Para el caso de NEXT Properties y sus compromisos, se ha contratado un tipo de instrumento financiero derivado: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés), Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topar el riesgo de mercado acorde 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 Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Junio 2026	VR Derivado Junio 2026
1	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(13,107)	(12,464)
2	Crédito Titán II (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	2,121	2,118
3	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(28,339)	(27,880)
4	Crédito Atizapán (2)	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(9,743)	(9,589)
5	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
6	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(12,610)	(11,958)
7	Crédito Santín (3)	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**14,805,818**	**28,585**	**29,234**	**(61,678)**	**(59,773)**

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

(1) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de $750 millones de dólares norteamericanos a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 1.95% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $720 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.98% (4.03% del instrumento financiero derivado más 1.95% del compromiso financiero fijo).
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocional de $30 millones de dólares que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 5.55% (3.60% del instrumento financiero derivado más 1.95% del compromiso financiero fijo).

(2) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Atizapán y Tultepark por montos dispuestos equivalentes al cierre de septiembre 2026 de $1,178 millones de pesos a tasas variables de TIIE capitalizable y TERM SOFR 1M más spread de 1.85% para el tranche en pesos y 2.35% para el tranche en dólares norteamericanos y fecha de vencimiento en mayo 2029:
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 9.12% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.
- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 8.55% del instrumento financiero derivado más el spread del compromiso primario.

(3) Crédito Hipotecario respaldado por los inmuebles de Santín por montos dispuestos por $1,279 millones de pesos a tasas variables de TIIE y TIIE de Fondeo más spreads de 2.50%, 2.60% y 2.60% de cada tranche y fecha de vencimiento en marzo 2031, agosto 2036 y junio 2037 respectivamente:
- Estructura de 3 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasas fijas de 7.69%, 7.87% y 8.30% de los instrumentos financieros derivados más el spread del compromiso primario.

Ahora bien, la valuación neta del portafolio de Swaps, de acuerdo con su naturaleza en el balance general al 30 de septiembre de 2026 asciende a un activo neto de $29,234.

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 Septiembre 2026	VR Derivado Septiembre 2026	VR Deuda Diciembre 2025	VR Derivado Diciembre 2025
1	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	46,677	46,606	(161,613)	(158,770)
2	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	594,504	4,124	4,121	(2,859)	(2,776)
3	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	700,000	(20,147)	(19,840)	(29,177)	(28,660)
4	Crédito Atizapán	Flujo de Efectivo	Mayo 2029	300,000	(6,446)	(6,342)	(4,480)	(4,312)
5	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Marzo 2031	493,735	4,296	4,191	-	-
6	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Abril 2031	514,323	(3,042)	(2,513)	(11,753)	(11,066)
7	Crédito Santín	Flujo de Efectivo	Agosto 2031	300,000	3,123	3,011	-	-
			Total	**14,805,818**	**28,585**	**29,234**	**(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

	30/09/2026	31/12/2025
Proveedores	$ 38,362	$ 224,038
Pasivos acumulados	129,815	64,688
Impuestos y otras cuentas por pagar	116,581	80,042
	$ 284,758	**$ 368,768**

[sección de página intencionalmente en blanco]

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2026	31/12/2025
Por cobrar		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 75,965	$ 1,042,878
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303	14,677	14,677
Fideicomiso Querétaro 1487/2012	124,144	35,615
Fideicomiso 838/2007 Guadalajara	3,853	16,378
Fideicomiso 350, Parque Industrial Teyahualco II	2,246	2,248
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 188	3,317	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 44	3,562	-
Banco Ve por Más, S.A Fideicomiso 136	960	-
Parque Industrial Tecnológico III P en C	46	-
Fideicomiso 1205/2010	-	967
Otras	50,535	-
	$ 279,305	$ 1,112,763
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	24,169	175,543
	$ 303,474	**$ 1,288,306**
Por cobrar no circulante		
Depósitos otras relacionadas por adquisición de propiedades	**$ 207,614**	**$ 155,927**
Por Pagar		
Fideicomiso Fibra UNO	$ 37,004	$ 198,234
Parks Mantenimiento, S.C.	77,022	-
Fundación FUNO, A.C.	7,282	1,088
F1 Management, S.C.	1,416	50,627
PRK Industrial, S.A.de C.V.	327,068	-
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.	10,279	-
Parks Mantenimiento II, S.C.	238	-
F1 Controladora de Activos, S.C.	379	-
Grupo Balbros, S.C.	926	-
Distribuidora de Pinturas Obregón, S.A. de C.V.	73	-
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14, S.A. de C.V.	7,794	-
	$ 469,481	**$ 249,949**

Durante el periodo comprendido entre la fecha de aportación del portafolio de FUNO Industrial y Júpiter II 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 diciembre e de 2025, 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:

	30/09/2026	Transacciones del tercer trimestre de 2026	30/06/2026	30/09/2025	Transacciones del tercer trimestre de 2025	30/06/2025
Ingresos:						
Fidecomiso Fibra Uno						
Rentas	$ 88,368	$ 8,838	$ 79,530	$ -	$ -	$ -
Fideicomiso Querétaro 1487/2012						
Rentas	100,000	100,000	-	60	60	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303						
Rentas	-	-	-	10,228	10,228	-
Otras partes relacionadas	-	-	-	1,937	1,937	-
	$ 188,368	**$ 108,838**	**$ 79,530**	**$ 12,225**	**$ 12,225**	**$ -**
Erogaciones:						
Fidecomiso Fibra Uno						
Servicios de administración inmobiliaria y otros	$ 13,890	$ 12,781	$ 1,109	$ -	$ -	$ -
Servicios de mantenimiento	4,226	3,151	1,075	-	-	-
Reembolso de gastos de emisión	-	-	-	92,550	92,550	-
F1 Management S.C.						
Servicios administrativos	122,639	29,043	93,596	-	-	-
Servicios de mantenimiento	-	(2,359)	2,359	-	-	-
Planeación y Administración de Desarrollos Piso 14 S.A. de C.V.						
Administración de obra capitalizada	3,105,000	90,000	3,015,000	-	-	-
Servicios de mantenimiento	35,916	809	35,107	-	-	-
PRK Industrial S.A. de C.V.						
Administración de obra y corretaje capitalizados	249,911	177,875	72,036	-	-	-
Servicios de administración inmobiliaria y otros	130,372	33,861	96,511	-	-	-
Parks Mantenimiento S.C.						
Servicios de mantenimiento	315,102	162,911	152,191	-	-	-
Fideicomiso Querétaro 1487/2012						
Adquisición de Propiedades de Inversión	1,583,507	1,583,507	-	-	-	-
Banco Ve Por Más, S.A. Fideicomiso 303						
Adquisición de Propiedades de Inversión	3,252,122	3,252,122	-	-	-	-
Fundación FUNO A.C.						
Donativos	20,656	7,282	13,374	-	-	-
Grupo Balbros S.C.						
Servicios de mantenimiento	12,529	12,529	-	-	-	-
Operadora Mexicana Allux, S.A. de C.V.						
Servicios de administración inmobiliaria	9,023	6,326	2,697	-	-	-
Asesoria Lago, S.C.						
Servicios de mantenimiento	7,626	4,637	2,989	-	-	-
Otras partes relacionadas	8,600	2,551	6,049	-	-	-
	$ 8,871,119	**$ 5,377,026**	**$ 3,494,093**	**$ 92,550**	**$ 92,550**	**$ -**

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

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

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

10. Posición monetaria en moneda extranjera

Fibra NEXT mantiene una posición corta en dólares norteamericanos, principalmente debido a la deuda denominada en esa moneda, como se describe en la Nota de Préstamos. 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 norteamericanos.

a. La posición monetaria en moneda extranjera es:

	Al 30 de septiembre 2026	Al 31 de diciembre 2025
Miles de dólares norteamericanos:		
Activos monetarios	$ 55,105	$ 25,983
Pasivos monetarios	(2,825,965)	(2,810,608)
Posición corta	$ (2,770,860)	$ (2,784,625)
Equivalentes en miles de pesos	$ (49,435,745)	$ (50,030,523)

b. 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 30 de septiembre 2026	Al 31 de diciembre 2025	Al 30 de septiembre 2025
Pesos por dólar norteamericano	17.8413	17.9667	18.3825

11. 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 la aportación 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, 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).

En 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 30 de septiembre de 2026, los CBFI's en circulación se integran como sigue:

Concepto	Fecha de emisión	CBFIs
Oferta pública inicial	Julio de 2025	$ 80,000,000
Aportación Júpiter inicial	Julio de 2025	118,150,000
Greenshoe (Fondo de estabilización)	Agosto de 2025	(2,287)
Oferta subsecuente (follow on)	Noviembre de 2025	73,420,000
	CBFIs en circulación al 31 de diciembre del 2025	**$ 271,567,713**
Aportación Júpiter adicional	Enero de 2026	$ 105,885,869
Aportación Coacalco II	Enero de 2026	1,950,000
Olimpo etapa 2-a	Enero de 2026	13,000,000
	CBFIs totales	**$ 392,403,582**
Olimpo etapa 2-b	Agosto de 2026	13,500,000
	CBFIs en circulación al 30 de septiembre del 2026	**$ 405,903,582**

Al 30 de septiembre de 2026 se realizó la adquisición de 2 inmuebles denominados "Saturno". La transacción contempla una inversión total estimada de $11,550.00 millones de pesos. Parte de la operación comprende el pago mediante CBFIs actuales y futuros, conforme se vayan estabilizando los activos. Por lo anterior, existen 21,391,838 CBFIs emitidos no entregados a la fecha de estos estados financieros, 10,000,000 comprometidos a un periodo de 6 meses y 10,000,000 con compromiso a 1 año. Derivado de la obligación ineludible de pago mediante CBFIs, el monto aún no liquidado se presenta como parte del patrimonio al 30 de septiembre de 2026, aún y cuando no han sido entregados al vendedor.

Distribuciones

El 11 de agosto de 2026, Fibra NEXT llevó a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, por un monto de Ps $606.4 millones de los cuales, $303.2 millones corresponden a resultado fiscal y $ 303.2 a reembolso de capital.

Fecha de distribuciones	Distribución neta resultado fiscal	Distribución neta resultado fiscal	Distribución reembolso de capital	Total distribuido
11 de agosto de 2026	$ 303,222	$ 303,222	$ 303,222	$ 606,444
11 de mayo de 2026	278,280	278,280	278,280	556,560
9 de febrero de 2026	103,027	103,027	412,110	515,137
Total al 30 de Septiembre de 2026	**$ 684,529**	**$ 684,529**	**$ 993,612**	**$ 1,678,141**
10 de noviembre de 2025	**$ -**	**$ -**	**$ 188,243**	**$ 188,243**

Al 30 de septiembre de 2026, la reserva para recompra de CBFIs autorizada en Asamblea de Tenedores del 10 de octubre de 2025 comprende 20,279,309 CBFIs a un precio de $100.00 pesos por lo que dicha reserva equivale a $2,029,517.

Durante el tercer trimestre se han realizado recompras por 316,400 CBFIs equivalentes a un monto de $30,255,710

12. Comparativo estados de resultados vs estados de resultados 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 30 de septiembre de 2026 y 2025.

	Cifras reales al 30/09/2026	Transacciones reales del tercer trimestre 2026	Cifras reales al 30/09/2025	Transacciones reales del tercer trimestre 2025	Cifras proforma al 30/09/2025	Transacciones proforma del tercer trimestre 2025
Ingresos de propiedades de inversión	$ 8,262,257	$ 2,912,687	$ 126,478	$ 126,478	$ 7,970,704	$ 2,614,536
Ingresos por mantenimiento	521,526	201,751	5,906	5,906	468,743	151,159
	8,783,783	**3,114,438**	**132,384**	**132,384**	**8,439,447**	**2,765,695**
Servicios de gestión de propiedades	(161,706)	(54,720)	(2,487)	(2,487)	(159,414)	(52,291)
Gastos de mantenimiento	(487,222)	(179,651)	(5,905)	(5,905)	(445,334)	(155,129)
Predial	(148,126)	(47,814)	(1,622)	(1,622)	(156,096)	(48,177)
Seguros	(128,227)	(46,624)	(1,151)	(1,151)	(96,478)	(34,267)
Gastos corporativos de administración	(332,313)	(118,392)	(8,652)	1,742	(361,550)	(93,595)
	(1,257,594)	**(447,201)**	**(19,817)**	**(9,423)**	**(1,218,873)**	**(383,458)**
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	**$ 7,526,189**	**$ 2,667,237**	**$ 112,567**	**$ 122,961**	**$ 7,220,574**	**$ 2,382,237**

13. Hechos posteriores al periodo de reporte

El 14 de octubre de 2026, NEXT Properties adquirió una nueva línea de crédito de corto plazo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por $1,500 millones de pesos; Al día siguiente realizó una disposición por $1,250 millones de pesos, ligados a la TIIE de Fondeo más 78 puntos base y vencimiento el 11 de febrero de 2027.

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

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

Entre los aspectos relevantes de la transacción: i) se intercambiaron US$1.1 mil millones de Notas Existentes, equivalentes a ~76% del monto de bonos elegibles, ii) se establecieron dos nuevos bonos de referencia en los plazos de 10 y 30 años de la curva de NEXT iii) con cifras proforma al 2T26, el plazo promedio de los bonos en dólares se extiende de 12 a 15 años y el de la deuda total de 8 a 10 años, lo que alinea mejor el plazo de la deuda de NEXT con la vida de sus activos inmobiliarios y iv) la deuda total se reduce en aproximadamente US$20 millones.

El objetivo principal del intercambio es ofrecer a los tenedores dos bonos de referencia líquidos a 10 y 30 años, cada uno por más de US$500 millones. Una curva de bonos más profunda y líquida debería favorecer el acceso de NEXT a financiamiento de largo plazo en condiciones competitivas.

14. 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.

*****