

Fideicomiso Fibra NEXT y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024



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 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024
(En miles de pesos, cifras 2025 no auditadas)

Activo	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	5	\$ 6,031,472	\$ 14
Rentas por cobrar a clientes	6	41,026	-
Otras cuentas por cobrar		22,286	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	16,018	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,784,950	-
Pagos anticipados		15,067	-
Total de activo circulante		7,910,819	14
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	14,397,967	-
Otras cuentas por cobrar		89,736	-
Total de activo no circulante		14,487,703	-
Total de activo		\$ 22,398,522	\$ 14

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2025	31/12/2024
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos acumulados y acreedores diversos	8	\$ 118,508	\$ 1,165
Depósitos de los arrendatarios		22,262	-
Rentas cobradas por anticipado		1,561	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	67,227	113
Total de pasivo a corto plazo		209,558	1,278
Pasivo a largo plazo:			
Depósitos de los arrendatarios		93,645	-
Total de pasivo a largo plazo		93,645	-
Total de pasivo		303,203	1,278
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes		20,703,303	1
Utilidades retenidas		139,449	(1,265)
Total de patrimonio controladora		20,842,752	(1,264)
Participación no controladora		1,252,567	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		22,095,319	(1,264)
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 22,398,522	\$ 14

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por:		
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 126,478	\$ -
Ingresos por mantenimiento	5,906	-
	132,384	-
Gastos por:		
Servicios por gestión de propiedades	(2,487)	-
Gastos de administración	(8,652)	(702)
Gastos de operación	(5,905)	-
Predial	(1,622)	-
Seguros	(1,151)	-
	(19,817)	(702)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	112,567	(702)
Ingresos por intereses	93,436	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	206,003	(702)
Utilidad (Pérdida) cambiaria, neta	(341)	-
Utilidad neta consolidada	\$ 205,662	\$ (702)
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	188,702	(702)
Participación no controladora	16,960	-
	\$ 205,662	\$ (702)

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los Fideicomitentes / Fideicomisarios
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$ 1	\$ (1,265)	\$ (1,264)	\$ -	\$ (1,264)
Contribuciones de patrimonio	10	21,114,647	-	21,114,647	1,235,607	22,350,254
Gastos de emisión	10	(411,345)	-	(411,345)	-	(411,345)
Efectos por reestructura 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
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$ -	\$ (213)	\$ (213)	\$ -	\$ (213)
Contribuciones de los fideicomitentes	10	1	-	1	-	1
Utilidad neta e integral consolidada		-	(702)	(702)	-	(702)
Saldos al 30 de septiembre de 2024		\$ 1	\$ (915)	\$ (914)	\$ -	\$ (914)

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 meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2025	30/09/2024
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 205,662	\$ (702)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Amortizaciones	3,222	702
Intereses a favor	(93,436)	-
Total	115,448	-
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(41,026)	-
Otras cuentas por cobrar	(112,022)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(16,018)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,784,950)	-
Pagos anticipados y otros activos	(2,271)	-
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	116,894	3
Rentas cobradas por anticipado	1,562	-
Depósitos de los arrendatarios	115,907	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	17,785	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(1,588,691)	3
Actividades de inversión:		
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(61,484)	-
Intereses cobrados	93,436	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	31,952	-
Actividades de financiamiento:		
Contribuciones al patrimonio	8,000,000	1
Gastos de emisión	(411,574)	-
Recompra de CBFIs	(229)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	7,588,197	1
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,031,458	4
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	14	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 6,031,472	\$ 4
Las siguientes operaciones no generaron/requirieron efectivo:		
Contribuciones al patrimonio	13,114,876	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(13,114,876)	-

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 meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (no auditado) y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 (auditado).
(Cifras en miles de pesos)**

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 formado el 13 de octubre de 2023 e inició sus operaciones en julio de 2025 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades industriales en el mercado mexicano.

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

El Fideicomiso tiene como Fideicomisarios a (a) Nearshoring Experts & Technology, S.C. ("NEXT, S.C.") hasta el 30 de septiembre de 2025; y (b) después de que se llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), a los tenedores de dichos 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, quien funge como representante común Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fiduciario").

Oferta pública inicial y próximos proyectos

El 25 de julio de 2025, Fibra NEXT efectuó una emisión de CBFIs mediante la cual, adquirió 9 propiedades industriales ("Portafolio Inicial") y se hizo de recursos en efectivo por \$8 mil millones para continuar con su programa de desarrollo y expansión en este sector en México. De las 9 propiedades adquiridas, una de ellas (San José) fue aportada a Fibra NEXT al 50%, mediante la adquisición de los derechos fideicomisarios en un fideicomiso que ostenta la propiedad. Otra propiedad (Coacalco II), fue aportada en copropiedad y Fibra NEXT detenta el 76.9% de la misma. En ambos casos, se está asumiendo que Fibra NEXT mantiene el control operativo y administrativo de ambas y en consecuencia, se ha considerado que ejerce control sobre ellas y por lo tanto, han sido consolidadas en los presentes estados financieros, incorporando la correspondiente participación no controladora. Las 7 propiedades restantes fueron adquiridas al 100% por Fibra NEXT.

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

Ese valor de las propiedades de inversión, a la fecha de la oferta pública fueron escrituradas a un cap rate del 7.45%.

Por otra parte, el Grupo de Control de Fibra NEXT, a través de E-Group, posee un portafolio industrial remanente de 9 propiedades que contiene tanto inmuebles estabilizados (aquellos con al menos un 80% de ocupación), propiedades en desarrollo, reservas territoriales y financiamiento, y es conocido como el "Portafolio Júpiter". Se contempla que dicho portafolio será aportado a Fibra NEXT, mediante la emisión de CBFIs, conservando derechos de readquisición. Simultáneamente, Fibra NEXT aportará al Portafolio Júpiter a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición sobre el mismo. El ejercicio de los derechos de readquisición está sujeto a la aprobación tanto de NEXT Properties como de Fibra NEXT, conforme a lo establecido en los contratos de Fideicomiso.

Adicionalmente, el Fideicomiso Irrevocable No. 1401 ("Fibra Uno"), posee un portafolio industrial que representa 182 propiedades y reservas territoriales que se contemplan aportar a NEXT Properties, manteniendo derechos de readquisición. Esta aportación incluirá los derechos sobre las propiedades, las deudas directamente asociadas a los inmuebles y una porción de deuda que será asignada por Fibra Uno a dicho portafolio. El ejercicio de los derechos de readquisición está sujeto a la aprobación de NEXT Properties, conforme a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Los tres grupos empresariales (Fibra NEXT, E-Group y Fibra Uno) están evaluando la aportación de sus respectivos portafolios industriales en NEXT Properties.

A continuación, se describen las operaciones que, en conjunto, conforman "la Transacción" y que tendrían lugar para consumar el objetivo anteriormente descrito.

- **Adquisición del Portafolio Júpiter:** Fibra NEXT adquiriría de E-Group el remanente del Portafolio Júpiter (9 propiedades faltantes), junto con los derechos y pasivos relacionados, a cambio de CBFIs, efectivo o una combinación de ambos y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Júpiter.
- **Contribución del Portafolio Júpiter a NEXT Properties:** Simultáneamente, Fibra NEXT contribuirá a NEXT Properties la totalidad del Portafolio Júpiter, junto con otros derechos y pasivos relacionados, así como el efectivo resultante de la oferta pública, a cambio de derechos fideicomisarios y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Júpiter.
- **Aportación del Portafolio Industrial FUNO:** Fibra Uno contempla aportar su portafolio industrial, compuesto por 182 propiedades, reservas territoriales, así como otros derechos y pasivos relacionados, descritos como el Portafolio Industrial FUNO que se compone por 182 propiedades, a cambio de derechos fideicomisarios de NEXT Properties y conservando los derechos de adquisición sobre el Portafolio Industrial FUNO.
- **Ofertas de intercambio de deuda (Debt Exchange):** NEXT Properties lanzará una o diversas ofertas de intercambio de deuda, respecto de ciertos bonos senior (Senior Notes) emitidos anteriormente por Fibra Uno, con el objetivo de que NEXT Properties (y por ende su controladora, Fibra NEXT) detente aproximadamente el 50% de dichas deudas. En adición a los bonos, se planea asignar una deuda bancaria denominada en dólares a los activos que aportará Fibra Uno y asumida en consecuencia por NEXT Properties, de forma conjunta y ligada a la aportación neta de la Aportación del Portafolio Industrial FUNO.

Al concluir la Transacción, se espera que:

1. Fibra Uno mantenga el control de Fibra NEXT a través de acuerdos contractuales que le otorguen control sobre las designaciones de la mayoría del Comité Técnico de Fibra NEXT, así como mediante la cesión del ejercicio de derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés). Asimismo, se contempla celebrar un contrato de prestación de servicios por parte de Fibra Uno a Fibra NEXT que expondría a Fibra Uno a rendimientos variables de la operación de Fibra NEXT, a través de ligar la contraprestación de dichos servicios a métricas de desempeño de Fibra NEXT.
2. 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.

La Transacción anteriormente descrita ya ha sido aprobada en Asamblea de Tenedores del 25 de agosto de 2025 y se espera su ejecución en el corto plazo.

Fines del Fideicomiso

El Comité Técnico del Fideicomiso será responsable de supervisar al Administrador y de definir la estrategia para la consecución de sus fines.

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

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

patrimonio del Fideicomiso, el cual se dividirá entre los CBFIs en circulación y se distribuirá al menos en un 95% en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, al menos una vez al año.

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

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

2. Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2025.

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

a) Reestructuración societaria

Durante el primer trimestre de 2025, se realizaron diversos movimientos corporativos mediante los cuales el Fideicomiso detenta indirectamente el 100% de participación en NEXT, S.C., que a su vez es Fideicomitente del Fideicomiso. A su vez, NEXT, S.C. obtuvo todos los derechos fideicomisarios de Next Properties. Al mismo tiempo, el Fideicomiso 7401 tiene los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. 1203 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver). El total de la participación sobre 2401 Next Management, S.C. sigue siendo propiedad del Fideicomiso 7401, pero de manera indirecta. La diferencia entre la contraprestación por las participaciones adquiridas por el Fideicomiso, y los pasivos netos de las subsidiarias directas e indirectas, fue reconocido directamente en el patrimonio como efecto por reestructura por \$47,988, en virtud de que se trata de transacciones entre entidades bajo control común.

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

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

b) Confirmación de criterio FIBRA

El 31 de enero de 2025, el Fideicomiso obtuvo la confirmación de criterio de parte de las autoridades para que, a partir de la oferta pública inicial, pueda ser considerada un Fideicomiso de Bienes Raíces de acuerdo con las disposiciones fiscales de los artículos 187 y 188 de la LISR.

c) Adquisición de proyectos

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

3. 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 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 de algunas de estas entidades se obtuvo mediante la reestructura societaria. Por lo tanto, los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 han sido consolidados desde la fecha en la cual, se obtuvo control de las entidades subsidiarias, ya sea de manera directa o indirecta. En consecuencia, los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 no son necesariamente comparables con los períodos anteriores en donde aún no se habían consolidado algunas entidades a la fecha del reporte de la información financiera. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

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:

IFRS 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros
---------	--------------------------------------------------------

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

Políticas contables materiales

Las siguientes políticas contables no han sido previamente reveladas en nuestros estados financieros históricos, ya que el Fideicomiso no tenía transacciones de esta naturaleza:

- Pagos basados en acciones

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

El valor razonable determinado en la fecha de concesión de los pagos basados en acciones liquidados mediante instrumentos de patrimonio se reconoce como gasto de forma lineal durante el periodo de

4. Corrección de Errores

En la preparación de los estados financieros, la Administración de Fibra NEXT identificó un error material de clasificación relacionado con un acuerdo de contraprestación contingente liquidable en CBFIS, que son los instrumentos de patrimonio de una FIBRA mexicana. Un monto de \$1,300,000 se había clasificado erróneamente como pasivo en los estados financieros previamente reportados. De acuerdo con IFRS 2, los bienes o servicios recibidos en una transacción con pagos basados en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio debe reconocerse en el patrimonio. En consecuencia, la contraprestación contingente debió clasificarse en el patrimonio y no como un pasivo. Este error se ha corregido de acuerdo con IAS 8.

El impacto del error del periodo pasado no tiene efecto en los resultados por CBFIS, activos totales o en periodos anteriores presentados. El impacto del error es una disminución en el total de pasivo por \$1,300,000 y un incremento correspondiente en el total del patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios por \$1,300,000. La siguiente tabla resume el impacto del error del periodo actual en los estados financieros del Fideicomiso.

	Al 30 de septiembre de 2025 (previamente reportado)	Corrección de error	Al 30 de septiembre de 2025 (reformulado)
Estados financieros consolidados intermedios de posición financiera			
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión -Partes relacionadas	\$ 1,300,000	\$ (1,300,000)	\$ -
Contribuciones de patrimonio	\$ -	\$ 1,300,000	\$ 1,300,000

5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

	30/09/2025	31/12/2024
Efectivo y bancos	\$ 6,031,472	\$ 14
	<u>\$ 6,031,472</u>	<u>\$ -</u>

6. Rentas por cobrar a clientes.

	30/09/2025	31/12/2024
Rentas por cobrar a clientes	\$ 43,163	\$ -
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(2,137)	-
	\$ 41,026	\$ -

7. Propiedades de Inversión

Propiedades	30/09/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del período	\$ -	\$ -
Adquisiciones:		
Portafolio Júpiter 9	14,397,967	-
Saldos al final del período	\$ 14,397,967	\$ -

8. Pasivos acumulados y acreedores diversos.

	30/09/2025	31/12/2024
Proveedores	\$ 69,754	\$ -
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	48,754	1,165
	\$ 118,508	\$ 1,165

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2025	31/12/2024
Por Cobrar		
Banco Ve por Más Fidecomiso 984	\$ 11,864	\$ -
Otros	4,154	-
	\$ 16,018	\$ -
Por Pagar		
F1 Management S.C.	\$ 47,424	\$ 110
Fidecomiso Fibra UNO	19,487	3
Otros	316	-
	\$ 67,227	\$ 113

Las operaciones con partes relacionadas son:

	30/09/2025	31/12/2024
Ingresos:		
Ingresos por renta	\$ 12,225	\$ -
Gastos:		
Reembolso de gastos de emisión	\$ 92,550	\$ -

10. Patrimonio.

El patrimonio de Fibra NEXT consistió originalmente en la aportación de un mil pesos. El 25 de julio de 2025 realizó su oferta pública de CBFIs por \$8,000,000, con un precio de colocación de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) por cada CBFI.

Al 30 de septiembre de 2025, Fibra Next tiene 198,147,713 CBFI's en circulación.

El patrimonio se integra también por activos adquiridos correspondientes al portafolio Inicial, conformado por 9 propiedades industriales, todos ellos de la categoría de Logística.

Al 30 de septiembre de 2025 se registró una propiedad de inversión por \$1,300 millones derivada del aporte inicial de activos que incluye el aporte de 88,780 metros cuadrados proveniente de la ampliación de "GDL Olimpo I". Esta propiedad será liquidada con la emisión de CBFIs, una vez que se entregue estabilizada, lo que se espera que ocurra en el corto plazo. Los CBFIs se emiten y mantienen en la tesorería del Fideicomiso y se liberarán una vez que la propiedad sea entregada en las condiciones acordadas. Mientras tanto, no existen derechos corporativos o económicos sobre tales CBFI. Este aumento en el patrimonio neto se debe a la estricta aplicación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" que menciona lo siguiente:

Una entidad reconocerá los bienes o servicios recibidos o adquiridos en una transacción con pagos basados en acciones cuando obtenga los bienes o cuando reciba los servicios. Una entidad reconocerá un aumento correspondiente en el patrimonio neto si los bienes o servicios se recibieron en una transacción de pago basado en acciones liquidada en el patrimonio neto, o un pasivo si los bienes o servicios se adquirieron en una transacción de pago basado en acciones liquidada en efectivo.

La integración del patrimonio inicial es como sigue:

	30/09/2025
Emisión	\$ 8,000,000
Recompra de CBFI's	(229)
Adquisición de propiedades	13,114,876
	<u>\$ 21,114,647</u>

Derivado de la emisión se erogaron \$411,345 por concepto de gastos de emisión. Al 30 de septiembre el total del patrimonio es de \$21,114,647.

11. 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.